



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

P.U.Z.



-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI

Amplasament:

Timișoara,

C.F. nr. 447454

Nr. topo 447454

Beneficiar:

**ZUBA PROPERTY
DEVELOPMENT SRL**

Faza:

PUZ

Data:

IANUARIE 2023

1 | Pr. nr. 15/2022 – MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI-
intravilan municipiul Timisoara, jud. Timis CF NR. 447454, Nr. Top. 447454
S teren=1 597 m², Beneficiar: ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL



P.U.Z.

BORDEROU

➤ REGULAMENT DE URBANISM

1.CAP.1 DISPOZIȚII GENERALE

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

2.CAP.2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

3.CAP.3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE
 - 11.1 UTILIZĂRI PERMISE
 - 11.2 UTILIZPRI PERMISE CU CONDIȚII
 - 11.3 INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE
 - 11.4 INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

4.CAP.4 CONCLUZII



P.U.Z.

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

1.CAP. 1 DISPOZITII GENERALE:

1 Rolul R.L.U.:

ART.1 Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUG. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

ART.2 Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru LOCUINTE, DOTARI si SERVICII PUBLICE cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al PUZ.

ART.3 Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii.

2 Baza legala a elaborarii:

ART.4 Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 1995 și 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAR nr. 176/N/16.08.2000 (cu modificări ulterioare) cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

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

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

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

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

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

3 | Pr. nr. 15/2022 – MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI- intravilan municipiul Timisoara, jud. Timis CF NR. 447454, Nr. Top. 447454

S teren=1 597 m², Beneficiar: ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL



P.U.Z.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr. 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș;
- Hotărârea C.J. Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002(prelungit prin HCL nr. 105/27.03.2012);
- Etapa 2 P.U.G. – Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012;
- Etapa 3 P.U.G. – în curs de aprobare.

3 Domeniul de aplicare:

ART. 5 Prezentul regulament este intocmit pentru a fi create condițiile de amplasare de noi construcții, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul localității Timisoara. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform planșei *U-03 – Reglementări urbanistice*.

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

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

2.CAP.2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

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

ART. 6 Obiectivele ce se realizeaza cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. vor fi proiectate, construite si exploatate cu pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

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

4 | Pr. nr. 15/2022 – MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI-intravilan municipiul Timisoara, jud. Timis CF NR. 447454, Nr. Top. 447454
S teren=1 597 m², Beneficiar: ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL



P.U.Z.

vecine existente.

ART. 7 Autorizarea executarii constructiilor pe acest teren din extravilan este permisa doar pentru tipurile de constructii de locuinte si amenajari specifice pentru acest tip de functiune cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

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

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

a) Protecția calității apelor

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

b) Protecția aerului

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

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

d) Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

e) Protecția solului și subsolului

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



P.U.Z.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Amplasamentul se află în intravilanul Municipiului Timisoara. Funcțiunea propusă (parcele pentru locuinte colective si servicii (restaurant)) nu vor afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

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

Zona studiată se găsește pe strada Armoniei nr 16 Timisoara, CF 447454.

h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

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

i) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

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

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

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

ART. 8 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ART. 9 Autorizarea executării construcțiilor, în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație rutieră și feroviara, și a altor lucrări este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.



P.U.Z.

ART. 10 Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

ART. 11 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut și conformare spațială proprie.

ART. 12 Autorizarea executării construcțiilor, instalațiilor, și rețelelor pe terenul care a generat PUZ se va realiza conform Legii nr.10 privind calitatea construcțiilor, Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr.50/1991 (republicată în 1997 și 2007), Normelor și Normativelor în vigoare corespunzătoare fiecărui gen de lucrări, luându-se măsurile necesare pentru prevenirea riscului seismic, prevenirea incendiilor, siguranța în exploatare, protecției mediului, sănătatea populației, prevenirea inundațiilor, etc.

Autorizația de construire se va elibera de către Primăria Municipiului Timisoara.

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

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

6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

ART. 13 *Orientarea față de punctele cardinale*

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

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

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

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



P.U.Z.

ART. 14 *Amplasarea față de drumurile publice*

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

ART. 15 *Amplasarea față de aliniament*

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

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

Conform plansei A03- Reglementari urbanistice. Poate fi lipit de limita de proprietate avand in vedere faptul ca in zona exista un front stradal discontinuu.

ART. 16 *Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele*

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

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- □ 5 metri de la limita de proprietete de la strada;
- □ 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă si distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

ART. 17 *Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei*

A. Pentru zona locuire colectiva si servicii:

- 5.00 m conform Plansei U03- Reglementari urbanistice



P.U.Z.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

ART. 18 Accese carosabile

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

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

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

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

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

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

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

Este interzisă transformarea spațiilor verzi pentru garaje sau parcaje.

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

ART. 19 Accese pietonale

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

ART. 20 Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

9 | Pr. nr. 15/2022 – MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCȚIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" ÎN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE ȘI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATE-
intravilan municipiul Timisoara, jud. Timis CF NR. 447454, Nr. Top. 447454
S teren=1 597 m², Beneficiar: ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL



P.U.Z.

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

ART. 21 Realizarea de rețele tehnico-utilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, conform **Planului de Actiune** pentru implementarea investițiilor propuse prin **„MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI”**Jud. **TIMIȘ**, localitatea **TIMISOARA**, aprobat de Primaria Comunei Timisoara.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

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

ART. 22 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

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

ART.23 Alimentarea cu apa -canal

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

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

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

ART. 24 Alimentarea cu energie termica

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

Pentru inceput, fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde



P.U.Z.

menajere. Combustibilul folosit se propune a fi lemnul sau alt combustibil solid, gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

În cazul introducerii sistemului centralizat în zona se propune racordarea la acesta. Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Centralele și punctele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibil vor fi rezolvate cu respectarea normelor P.S.I.

ART. 25 Alimentarea cu gaze naturale

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

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

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

ART. 26 Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

ART. 27 Rețele telefonice

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

ART. 28 Rețele TVC

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



P.U.Z.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

ART. 29 Parcelarea

Parcelarea este optiunea de divizare a unor suprafete de teren in 2 sau mai multe loturi alaturate, care devin parcele cadastrale distincte si vor fii inregistrate in Cartea Funciara.

-Se vor asigura prin parcelare conditii necesare pentru obtinerea unor loturi construibile

Terenul este construibil daca prezinta urmatoarele caracteristici :

- adancimea va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- sa fie accesibil din dintr-un drum public
- asigurarea echipării tehnico – edilitare
- sa aibe caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si aparare civila daca este cazul functie de destinatia cladirilor propuse.
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regurilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.
- Suprafata minima va fi de 500 mp.

ART. 30 Inaltimea constructiilor

A. Pentru parcela pentru locuire si servicii identificata prin CF 447454:

Regim de înălțime maxim: D+P+2E;

Regim de înălțime maxim D+P+2E

H_{max}cornisa=11.5 m

H_{max} constructie=11.5 m

Înălțimea maximă admisă la coama a clădirilor nu va depăși

- 11.5 m

ART. 31 Aspectul exterior al constructiilor

A.Dispozitii generale:

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

Autorizarea 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.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului sa nu depășească limita superioară stabilită prin Planul Urbanistic Zonal pentru UTR,

12 | Pr. nr. 15/2022 – MODIFICARE PARTIALA PUZ ARMONIEI SUBZONA C, PARCELA 1 (CF 447454) CU REGIM DE INALTIME D+P+2E DE LA 6 AP LA 12 AP, MODIFICARE FUNCTIUNE DIN " PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" IN "PARCELA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (RESTAURANT) CU REGIM REDUS DE INALTIME D+P+2E" MODIFICAREA INALTIMII LA COAMA DE LA 10 M LA 11,5 M, CU PASTRAREA INDICILOR URBANISTICI APROBATI-
intravilan municipiul Timisoara, jud. Timis CF NR. 447454, Nr. Top. 447454
S teren=1 597 m², Beneficiar: ZUBA PROPERTY DEVELOPMENT SRL



P.U.Z.

corespunzătoare terenului care a generat PUZ. În acest sens procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției.

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

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

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

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

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

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

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

B.Fațade:

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

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

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

C.Acoperișuri:

Acoperișul poate să fie în pantă sau de tip terasă .

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

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

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

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

ART. 32 Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului:

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

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



P.U.Z.

A. Pentru zona de locuințe colective si functiuni complementare:

P.O.T. maxim : 35% nu se modifica

C.U.T. maxim :1.05 nu se modifica

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

ART. 33 Parcaje, garaje, anexe:

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

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

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

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

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

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

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

Portile si usile corespunzatoare imprejuririlor se vor deschide spre incinta.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrala a spatiilor neconstruite aferente cladirilor.

ART. 34 Spații verzi si plantate:

Zonele destinate spatiilor verzi vor fi folosite exclusiv pentru crearea unor amenajari peisagere ce implica spatii plantate, gazon, peluze, zone de arbusti si arbori, si zonele destinate crearii unor trasee pietonale sau locuri de stat ce pot favoriza folosirea acestor spatii ca si zone de relaxare in aer liber..

Nu se considera spatiu verde zonele destinate parcarilor inierbate, fiind interzisa utilizarea acestora ca si spatii destinata parcarilor exterioare.

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



P.U.Z.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spatiu verde cel putin 30% din suprafata totala a lotului.

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

Plantatiile de protectie de-a lungul cailor publice, se dimensioneaza in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism ai a Autorizatiilor de Construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent **de minim 30 % spații verzi amenajate din totalul suprafeței terenului.**

ART. 35 *Împrejmuiri:*

Împrejmuirea la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fii stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii participante la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioare, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructii, precum si la conditiile in care se realizeaza împrejmuirile gradinilor.

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

Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural si trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si a esentelor vegetale cat si prin calitatea executiei.

Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.



P.U.Z.

3.CAP.3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ: Unitati si subunitati subfunctionale

Zona studiata va cuprinde urmatoarele subzone functionale:

1 rezidentiala cu locuinta colectiva si functiuni complementare.

11.1 Utilizări permise:

11.1.1. Subzona rezidențială propusă cu locuințe si servicii:

- locuințe colective mici- **maxim 12 unitati locative pe parcela**– conform planșei *U-03 Reglementări urbanistice*;
- spatiu pentru servicii- restaurant*
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), au o suprafață utilă maximă de 80 mp, cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior;
- alimentație publică sau unitati de comerț cu amanuntul (sunt permise activități de alimentație publică: cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 20 locuri); se va obtine acordul vecinilor direct afectati (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate si amplasate la parter .
- dotări admise zonei de locuit: spații verzi; locuri de joacă pentru copii; staționare autovehicule; instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

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

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

11.1.3. Subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente:

- cai de comunicatie;
- parcaje publice;
- spatii de stationare;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun;



P.U.Z.

- trotuare, alei pentru ciclisti;
- Spatii verzi;
- Refugii si treceri pentru pietoni;
- Poduri peste HCN.

11.2. Utilizări permise cu condiții:

11.2.1. Subzona rezidențială propusă cu locuințe si servicii:

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

11.2.2. Subzona dotări și servicii:

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții de tipul birouri, ingrijire corporala, servicii administrative, invatamant public sau privat:

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

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

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

11.2.4. Subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente:

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.



P.U.Z.

11.3. Interdicții temporare de construire:

11.3.1. Subzona rezidențială propusă cu locuințe colective:

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

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

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

11.3.4. Subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente:

Nu este cazul.

11.4. Interdicții definitive de construire:

11.4.1. Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale:

- oricare altele necuprinse la pct. 3.1.1., 3.2.1., 3.3.1;
- se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei;
- construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament;
- depozite de deșeuri.

11.4.2. Subzona dotări și servicii:

- oricare altele necuprinse la pct. 3.1.2., 3.2.2., 3.3.2;
- se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei ;
- construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament;
- depozite de deșeuri.

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



P.U.Z.

-se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele menționate la punctele 3.1.3, și 3.2.3..

11.4.4. Subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente:

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

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

4.CAP.4 CONCLUZII:

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL LOCALITATII".

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

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

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

Coordonator urbanism,
Arh. Urb. OPRIȚA RĂZVAN

Întocmit,
arh. DRĂGAN DRAGOMIR