



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia. Prescriptiile cuprinse in prezentul RLU permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pentru parcela studiata prin P.U.Z.. Prezentul regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu. P.U.Z. impreuna cu RLU devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire. RLU explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata sau prevederilor Regulamentului General de Urbanism si numai cu acordul beneficiarului si a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si a proiectantului general.

1.2. Baza legala

- Planul Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit si RLU aferent;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.
- Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.
- Hotărârea de guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.
- Ghid 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.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

- Codul civil.

- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.

- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

- Alte acte normative conexe

1.3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este suprafața de teren supusă studiului urbanistic, parcela identificată cu CF 404385 Timisoara și Nr. cad. 404385, situată în partea de nord a municipiului Timisoara, pe str. Armoniei nr. 18. Recomandăm Consiliului Local Timisoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbanistice unitare adiacente Inelului IV de circulație.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor și amenajărilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale. Prin împărțirea zonei studiate pe funcțiuni, nu mai este necesară elaborarea de documentații tip P.U.D. în condițiile respectării prezentului regulament.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Parcela în suprafața de 5.749 mp se află în intravilanul municipiului Timisoara, în partea de nord a acestuia. Aceasta urmează să își schimbe categoria de folosință conform planșei de "Reglementări urbanistice". Având în vedere că terenurile se află în intravilan, într-o zonă în curs de edificare, nu se pune problema ca intervențiile propuse să afecteze semnificativ mediul. Parcela nu face parte din zona protejată natural. Totuși, orice intervenție propusă va fi autorizată cu avizul organelor locale și regionale cu atribuție în domeniul protecției mediului. Autorizarea și executia construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului și echilibrului ecologic.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor propuse se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fie limitativă: Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18
Autorizatiei de Construire; Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii; HGR nr. 2641/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in Cconstructii; HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care si fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

In toate cazurile, la eliberarea unei Autorizatii de Construire, interesul public va fi considerat prioritar fata de interesul privat. Orice actiune de construire din zona reglementata va fi analizata avand in vedere ca aceasta sa nu aduca atingere interesului public. In acest scop se vor solicita avize de amplasament de la toate societatile furnizoare de utilitati publice si un aviz de principiu din partea administratiei publice locale.

2.3. Reguli generale pentru spatiile publice

Amenajarea si utilizarea spatiului public se face cu respectarea reglementarilor prezentului regulament. Pentru trama stradala se aplica profile transversale unitare, specifice zonelor rezidentiale, ce vor determina caracterul spatiului public si al zonei. Profilele transversale cuprind plantatii de arbori in aliniament, trotuare de minimum 1,50 m latime, trasee pentru biciclisti comune cu cele pentru vehicule. Cablurile electrice si de comunicatii se vor introduce in subteran, ca si toate celelalte retele edilitare. Pentru strazile de interes local se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu rezidential.

2.4. Obiective de implementare a P.U.Z.

Prezentata documentatie de urbanism a fost elaborata tinandu-se cont de urmatoarele obiective pentru implementarea acesteia:

- sistematizarea urbanistica a parcelei studiate;
- zonificarea functionala adaptata la conditiile existente;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- dezvoltarea tramei stradale existente si asigurarea acceselor la constructiile si menajarele propuse;
- echiparea tehnico-edilitara;
- amenajarea parcelei corelata cu conservarea si protectia mediului.

3. ZONA PENTRU LOCUINTE P+1E+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PARCELELE 1-4 (UTR 1)

3.1. Generalitati

Art. 1 - Zone si subzone functionale

- zona rezidentiala si functiuni complementare cu locuinte de tip insiruit sau cuplate cu maxim doua apartamente avand regim de inaltime P+1E+M;



Art. 2 – Functiunea dominanta

- functiune rezidentiala, zona fiind compusa din locuinte cu caracter urban si semi-urban, cu regim de inaltime P+1E+M;

3.2. Utilizarea functionala

Art. 3 – Utilizari permise

- locuinte de tip insiruit/cuplat cu caracter urban si anexele acestora;
- constructia oricaror tipuri de retele urbane, a caror realizare va fi prioritar in solutie ingropata si doar in cazuri exceptionale in solutie aeriana;
- circulatii auto, pietonale, parcaje, garaje;
- spatii verzi, plantatii de protectie.

Art. 4 – Utilizari permise cu conditii

- sedii-reprezentante firme, cabinete de avocatura, medicina, birouri proiectare etc., prin a caror functionare nu deranjeaza vecinatatile;
- spatii comerciale de mica amploare de maxim 100 mp, nepoluante, fara riscuri tehnologice;
- constructii cu functiune mixta compusa din functiunile enumerate mai sus.

Art. 5 – Interdictii definitive

- constructii pentru alimentatie publica de mare amploare;
- institutii de invatamant: cresa, gradinita, after-school;
- constructii industriale si de depozitare;
- constructii care adapostesc orice activitati poluante nocive sau imorale;
- constructiile pentru echipare cu instalatii tehnologice, altele decat cele prevazute a deservi zona cu utilitati;
- constructiile nespecifice echiparii edilitare, in interiorul perimetrelor de protectie ale retelelor, forajelor de apa potabila sau gospodariei de apa;
- depozite de deseuri;
- spatii de intretinere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare in spatiile verzi sau pe cladiri;
- constructii de orice fel in zonele de protectie ale retelelor magistrale de gaze naturale si energie electrica;
- pavarea sau betonarea integrala a spatiilor si terenurilor neconstruite pe parcele rezultate dupa implantarea constructiilor;
- amplasarea constructiilor in afara limitelor de implantare mentionate in partea desenata;
- lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6 – Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 modificat prin ordinul 994/2018. Spatiile ce au nevoie de iluminat natural vor fi orientate in asa fel incat sa beneficieze de lumina solara directa sau reflectata, cu respectarea normativelor in vigoare. Se va evita pe cat posibil orientarea nord a dormitoarelor la locuinte.



Art. 7 – Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Aceasta este formata din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, avand latimi de 12,00 m. Constructiile se vor amplasa de-a lungul drumurilor publice cu o retragere fixa de 3,00 m (la frontul stradal) fata de aliniament pentru toate loturile, cu exceptia parcelei nr. 4 unde retragerea fixa va fi de 3,00 m la frontul strazii nou propuse longitudinale si 2,00 m fata de frontul strazii propuse perpendiculare.

Art. 8 – Amplasarea fata de aliniament

Idem art. 7.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul public si cel privat. In cazul parcelei nr. 4 cladirile vor respecta retragerile fata de aliniament pe ambele laturi adiacente domeniului public, conform art. 7. Garajele vor respecta acelasi regim de aliniere cu cel al locuintelor.

Art. 9 – Amplasarea in interiorul parcelei

Cladirile vor fi amplasate in sistem insiruit sau cuplat cu respectarea prevederilor Codului Civil, conform plansei de reglementari urbanistice. La amplasarea constructiilor in interiorul parcelelor in care exista retele edilitare ce deservesc zona se interzice edificarea constructiilor in zona retelelor, cu respectarea zonei de protectie a acestora si a dreptului de servitute impus. Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in prezentul regulament.

Constructiile se pot amplasa in sistem insiruit atingand limitele laterale, cuplat pe aceeasi parcela (doua apartamente) sau cuplat pe parcele alaturate. Constructiile retrase in raport cu limitele laterale se vor dispune la minim 3,00 m fata de acestea, cu exceptia caselor cuplate pe limita de proprietate si a celor insiruite. Exceptie vor face cladirile de pe parcelele 1 si 4 ce vor avea retrageri fixe de 2,00 m fata de limitele laterale (limita sudica pentru parcela 1 si limita nordica pentru parcela 4).

Constructiile se vor amplasa cu o retragere de min. de 6,00 m fata de limita de fund a parcelelor, aceasta fiind considerata latura opusa laturii scurte de aliniament, pentru toate loturile cu destinatie rezidentiala.

Constructiile de garaje si anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, in conditiile respectarii prevederilor Codului Civil si fara a depasi inaltimea de 3,00 m sau vor fi integrate in constructiile principale.

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 – Accese carosabile si pietonale

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde. Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public, direct sau prin servitute, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accesele auto si pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile. Pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal



P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18
si un singur acces carosabil pe acelasi front stradal. Accesul carosabil va avea latimea de
minim 3,00 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de
administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelor se
recomanda utilizarea de invelisuri permeabile.

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 11 – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta

Bransarea/racordarea constructiilor la retelele de utilitati publice, in zonele in care
aceasta exista, este obligatorie. Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata
amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art. 12 – Realizarea de retele si instalatii tehnico-edilitare

Lucrarile de echipare cu retele tehnico–edilitare in zonele cu conditionare a
constructiilor se vor face cu avizul detinatorilor de utilitati. Nu vor fi date in functiune
constructiile realizate, pana cand nu vor fi racordate la retelele edilitare: alimentare cu
apa, canalizare (fosa septica) dupa caz, alimentare cu energie electrica, alimentare cu
gaze naturale (optional).

Alimentarea cu apa si canalizarea

Este obligatorie bransarea la reseaua de **alimentare cu apa** a tuturor constructiilor
ce prin specificul lor o necesita. Canalizarea apelor uzate si evacuarea apelor pluviale se
va face astfel:

- **ape menajere** - racordarea constructiilor la reseaua de ape uzate ce se va realiza in
zona este obligatorie. Se vor respecta normativele privind 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 la reseaua de canalizare.

Alimentarea cu energie electrica

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de
alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii
aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare. Alimentarea cu energie
electrica se va face preferabil subteran.

Telefonie

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de
alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii
aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele si punctele termice vor fi inglobate in cladire, concepute in asa fel incat
sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjuratoare. Alimentarea
acestora se va face de la reseaua urbana de gaze naturale in momentul in care aceasta
se va realiza. Pana atunci se vor folosi centrale termice cu combustibili alternativi sau cu
rezervoare proprii de gaze lichefiate. La amplasarea oricaror instalatii de incalzire se vor
respecta normele si conditiile tehnice de utilizare si functionare cu respectarea legislatiei



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18

specifice in vigoare. Amplasarea acestora se vor realiza pe baza unor proiecte intocmite de specialisti, realizarea lor se va face ce catre firme autorizate si se vor obtine avizele specifice acestor instalatii. Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmuirilor.

Art. 13 – Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare, gaze naturale, alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective. Drumurile vor intra in domeniul public al mun. Timisoara. Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare si cailor de circulatie, acestea intra in proprietatea publica.

3.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 14 – Parcelarea

Conform Art. 30- R.G.U.

Frontul stradal al parcelor va fi de 16,05 m iar suprafatele acestora vor avea circa 372 mp fiecare. Pentru a fi constructibil un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public, direct sau prin servitute avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile. Nu se permit comasari de parcele sau parcelari ulterioare.

Art. 15 – Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe zona rezidentiala cu locuinte si functiuni complementare este de P+1E+M. Inaltimea maxima la cornisa va fi de 8,00 m (se va admite doar un nivel de mansarda). Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi 11,00 m. Inaltimele sunt calculate de la cota terenului sistematizat/trotuarului.

Art. 16 – Aspectul exterior al constructiilor

Conform art. 32 din R.G.U.

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.

Sunt interzise imitatiile stilistice. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor improprie. Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejmuiri. Exceptie o fac zidariile de piatra aparenta, caramida aparenta special executata in acest sens sau elemente din lemn natur tratat in sensul imaginii de lemn aparent.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto, pietonal si nu va obtura sau stanjeni in vreun fel constructiile din apropierea lui.



Art. 17 – Indici de ocupare si utilizare a terenului

Pentru zona rezidentiala P+1E+M cu functiuni complementare
P.O.T. max=40% si C.U.T. max=1,05.

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art. 18 – Parcaje

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul fiecarei parcele. Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni. Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor. Constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelasi spirit ca si cladirile de locuit.

Art. 19 – Spatii verzi

Se va asigura un procent minim de 5% spatii verzi din totalul parcelei supusa P.U.Z.. Un spor de suprafete de spatii verzi o constituie spatiile verzi de aliniament si spatiile verzi amenajate in interioarul parcelor. Se interzice betonarea, asfaltarea sau dalarea integrala a spatiilor neconstruite aferente cladirilor.

Aleile si parcajele personale sunt de preferat a se realiza cu sisteme ecologice inierbate. Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata cu actualizarile ulterioare.

Arborii existenti (daca este cazul) vor fi pastrati la maximum. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente (daca e cazul). 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.

Procentul de zona verde va fi suplimentat de spatiile verzi proprii fiecarui lot in parte, conditionate de P.O.T. si de limitele de implantare a constructiilor de unde vor rezulta spatii libere plantate. Astfel pentru zona rezidentiala procentul de spatiu verde va fi de min. 50% din suprafata parcelei (conform HCL 289/2022) si min. 30% spatii verzi la nivelul terenului.

Se vor amenaja plantatii de aliniament si protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.



Art. 20 – Imprejmuiri

Imprejmuirile vor avea un caracter arhitectural si trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei. Sunt de preferat imprejmuirile cu plantatii sau in a caror componenta intra si plante. Se interzice utilizarea sirmei ghimpate a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la imprejmuiri.

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul cladirii in interior se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma cu vegetatie agatatoare. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80 m, cu sau fara soclu plin si vor putea fi dublate de un gard viu. Inaltimea maxima admisa a soclului este de 0,60 m. Imprejmuirile stradale sunt optionale fiind la latitudinea fiecarui beneficiar in parte. De la cladire si pana in spatele lotului, se pot realiza imprejmuiri opace (zidarie, beton etc), cu o inaltime maxima de 2,00 m. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

3.8. Reguli cu privire la protectia mediului

Art. 21 – Protectia calitatii factorilor de mediu

Amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile economice, neeconomice sau de orice natura susceptibile a polua aerul, apa sau solul. La constructiile care prin natura functiunilor pe care le adapostesc sunt provocatoare de zgomot sau echipamente, se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare pentru zone de locuinte si functiuni complementare. In ipoteza ca una din functiunile admise in zona este susceptibila de a provoca zgomote se vor cere studii si avize specifice care sa demonstreze ca s-au luat masuri de protectie la zgomot prin proiectare. Se vor realiza plantatii de protectie acolo unde sunt prevazute sau suplimentar acolo unde realizarea unor functiuni o cere.

Art. 22 – Gestionarea deseurilor

Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public. Deseurile rezultate in urma activitatilor de productie cu capacitate mica vor fi adunate in containere specializate si transportate periodic in zona special amenajata a unui deponeu autorizat.

4. ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE INALTIME P+3E - PARCELA 6 (UTR 2)

4.1. Generalitati

Art. 1 - Zone si subzone functionale

- zona rezidentiala pentru locuinte colective cu functiuni complementare avand regim de inaltime P+3E;



Art. 2 – Functiunea dominanta

- functiune rezidentiala pentru locuire colectiva de mica amploare cu regim de inaltime P+3E;

4.2. Utilizarea functionala

Art. 3 – Utilizari permise

- locuinte colective de mica amploare;
- functiuni complementare conform art. 4 din prezentul capitol;
- constructia oricaror tipuri de retele urbane, a caror realizare va fi prioritar in solutie ingropata si doar in cazuri exceptionale in solutie aeriana;
- circulatii auto, pietonale, parcaje;
- spatii verzi, plantatii de protectie.

Art. 4 – Utilizari permise cu conditii

- sedii-reprezentante firme, cabinete de avocatura, medicina, birouri proiectare etc., prin a caror functionare nu deranjeaza condominiul;

Art. 5 – Interdictii definitive

- spatii comerciale;
- constructii pentru alimentatie;
- institutii de invatamant: cresa, gradinita, after-school;
- constructii industriale si de depozitare;
- constructii care adapostesc orice activitati poluante nocive sau imorale;
- constructiile pentru echipare cu instalatii tehnologice, altele decat cele prevazute a deservi zona cu utilitati;
- constructiile nespecifice echiparii edilitare, in interiorul perimetrelor de protectie ale retelelor, forajelor de apa potabila sau gospodariei de apa;
- depozite de deseuri;
- spatii de intretinere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare in spatiile verzi sau pe cladiri;
- constructii de orice fel in zonele de protectie ale retelelor magistrale de gaze naturale si energie electrica;
- pavarea sau betonarea integrala a spatiilor si terenurilor neconstruite pe parcele rezultate dupa implantarea constructiilor;
- amplasarea constructiilor in afara limitelor de implantare mentionate in partea desenata;
- lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6 – Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 modificat prin ordinul 994/2018. Spatiile ce au nevoie de iluminat natural vor fi orientate in asa fel incat sa beneficieze de lumina solara directa sau reflectata, cu respectarea normativelor in vigoare. Se va evita pe cat posibil orientarea nord a dormitoarelor la apartamentele rezidentiale.



Art. 7 – Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Aceasta este formata din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, avand latimi de 12,00 m. Constructiile se vor amplasa de-a lungul drumurilor publice cu o retragere fixa de 3,00 m fata de aliniament la frontul strazii longitudinale de legatura intre str. Armoniei si str. Gr. Alexandrescu si 5,00 m fata de fronturile strazilor transversale propuse.

Art. 8 – Amplasarea fata de aliniament

Idem art. 7.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul public si cel privat.

Art. 9 – Amplasarea in interiorul parcelei

Pe parcela vor fi amplasate doua constructii conform plansei de reglementari urbanistice. La amplasarea constructiilor in interiorul parcelelor in care exista retele edilitare ce deservesc zona se interzice edificarea constructiilor in zona retelelor, cu respectarea zonei de protectie a acestora si a dreptului de servitute impus. Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in prezentul regulament. Constructiile se vor amplasa cu o retragere de minim $H/2$ din inaltimea maxima dar nu mai putin de 6,50 m fata de limita de estica a parcelei.

4.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 – Accese carosabile si pietonale

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde. Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public, direct sau prin servitute, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accesele auto si pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile. Pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil pe acelasi front stradal. Accesul carosabil va avea latimea de minim 3,00 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de invelisuri permeabile.

4.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 11 – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta

Bransarea/racordarea constructiilor la retelele de utilitati publice, in zonele in care aceasta exista, este obligatorie. Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.



Art. 12 – Realizarea de retele si instalatii tehnico-edilitare

Lucrarile de echipare cu retele tehnico–edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul detinatorilor de utilitati. Nu vor fi date in functiune constructiile realizate, pana cand nu vor fi racordate la retelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare (fosa septica) dupa caz, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale (optional).

Alimentarea cu apa si canalizarea

Este obligatorie bransarea la reseaua de **alimentare cu apa** a tuturor constructiilor ce prin specificul lor o necesita. Canalizarea apelor uzate si evacuarea apelor pluviale se va face astfel:

- **ape menajere** - racordarea constructiilor la reseaua de ape uzate ce se va realiza in zona este obligatorie. Se vor respecta normativele privind 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 la reseaua de canalizare.

Alimentarea cu energie electrica

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare. Alimentarea cu energie electrica se va face preferabil subteran.

Telefonie

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele si punctele termice vor fi inglobate in cladire, concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjuratoare. Alimentarea acestora se va face de la reseaua urbana de gaze naturale in momentul in care aceasta se va realiza. Pana atunci se vor folosi centrale termice cu combustibili alternativi sau cu rezervoare proprii de gaze lichefiate. La amplasarea oricaror instalatii de incalzire se vor respecta normele si conditiile tehnice de utilizare si functionare cu respectarea legislatiei specifice in vigoare. Amplasarea acestora se vor realiza pe baza unor proiecte intocmite de specialisti, realizarea lor se va face ce catre firme autorizate si se vor obtine avizele specifice acestor instalatii. Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmuirilor.

Art. 13 – Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apa, canalizare, gaze naturale, alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective. Drumurile vor intra in domeniul public al mun. Timisoara. Indiferent de modul de finantare a executarii rețelelor de utilitati tehnico-edilitare si cailor de circulatie, acestea intra in proprietatea publica.



4.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 14 – Parcelarea

Conform Art. 30- R.G.U.

Parcela va avea doua fronturi stradale transversale (nordic si sudic) de 23,23 m si un front stradal longitudinal (vestic) de 58,00 m. Pentru a fi constructibil un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public, direct sau prin servitute avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile. Se permite parcelarea terenului in maxim doua unitati, situatie in care se vor mentine indicii urbanistici referitor la functiune, regim de inaltime si retrageri fata de noile limite ale parcelelor rezultate.

Art. 15 – Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe zona rezidentiala cu locuinte colective demica amploare este de P+3E Inaltimea maxima la cornisa va fi de 12,00 m. Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi 13,00 m. Inaltimele sunt calculate de la cota terenului sistematizat/trotuarului.

Art. 16 – Aspectul exterior al constructiilor

Conform art. 32 din R.G.U.

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.

Sunt interzise imitatiile stilistice. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor improprie. Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi. Exceptie o fac zidariile de piatra aparenta, caramida aparenta special executata in acest sens sau elemente din lemn natur tratat in sensul imaginii de lemn aparent.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto, pietonal si nu va obtura sau stanjeni in vreun fel constructiile din apropierea lui.

Art. 17 – Indici de ocupare si utilizare a terenului

Pentru zona rezidentiala de locuinte colective de mica amploare cu functiuni complementare P+3E

P.O.T. max=35% (locuire colectiva si functiuni complementare) si C.U.T. max=1,40;

P.O.T. max=20% (exclusiv locuire colectiva) si C.U.T. max=1,40.



4.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 18 – Parcaje

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul fiecarei parcele. Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii, caracteristice fiecarei functiuni. Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Art. 19 – Spatii verzi

Se va asigura un procent minim de 5% spatii verzi din totalul parcelei supusa P.U.Z.. Un spor de suprafete de spatii verzi o constituie spatiile verzi de aliniament si spatiile verzi amenajate in interioarul parcelelor. Se interzice betonarea, asfaltarea sau dalarea integrala a spatiilor neconstruite aferente cladirilor.

Aleile si parcajele personale sunt de preferat a se realiza cu sisteme ecologice inierbate. Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata cu actualizarile ulterioare.

Arborii existenti (daca este cazul) vor fi pastrati la maximum. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente (daca e cazul). 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.

Procentul de zona verde va fi suplimentat de spatiile verzi proprii fiecarui lot in parte, conditionate de P.O.T. si de limitele de implantare a constructiilor de unde vor rezulta spatii libere plantate. Astfel pentru zona rezidentiala cu locuinte colective procentul de spatiu verde va fi de min. 30% din suprafata parcelei (conform HCL 289/2022) si min. 15% spatii verzi la nivelul terenului.

Se vor amenaja plantatii de aliniament si protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.

Art. 20 – Imprejmuiri

Imprejmuirile vor avea un caracter arhitectural si trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei. Sunt de preferat imprejmuirile cu plantatii sau in a caror componenta intra si plante. Se interzice utilizarea sirmei ghimpate a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la imprejmuiri.

Spre frontul strazilor se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma cu vegetatie agatatoare. Inaltimea acestor



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18
imprejuriri va fi de maximum 1,80 m, cu sau fara soclu plin si vor putea fi dublate de un gard viu. Inaltimea maxima admisa a soclului este de 0,60 m. Imprejmuririle stradale sunt optionale. Pe latura estica a parcelei se pot realiza imprejuriri opace (zidarie, beton etc), cu o inaltime maxima de 2,00 m. Portile imprejuririlor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

4.8. Reguli cu privire la protectia mediului

Art. 21 – Protectia calitatii factorilor de mediu

Amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile economice, neeconomice sau de orice natura susceptibile a polua aerul, apa sau solul. La constructiile care prin natura functiunilor pe care le adapostesc sunt provocatoare de zgomot sau echipamente, se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare pentru zone de locuinte si functiuni complementare. In ipoteza ca una din functiunile admise in zona este susceptibila de a provoca zgomote se vor cere studii si avize specifice care sa demonstreze ca s-au luat masuri de protectie la zgomot prin proiectare. Se vor realiza plantatii de protectie acolo unde sunt prevazute sau suplimentar acolo unde realizarea unor functiuni o cere.

Art. 22 – Gestionarea deseurilor

Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public. Deseurile rezultate in urma activitatilor de productie cu capacitate mica vor fi adunate in containere specializate si transportate periodic in zona special amenajata a unui deponeu autorizat.

5. ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S+P+3E+2Er - PARCELA 7 (UTR 3)

5.1. Generalitati

Art. 1 - Zone si subzone functionale

- zona rezidentiala pentru locuinte colective cu servicii la parter avand regim de inaltime S+P+3E+2Er;

Art. 2 – Functiunea dominanta

- functiune rezidentiala pentru locuire colectiva cu servicii la parter cu regim de inaltime S+P+3E+2Er;



5.2. Utilizarea functionala

Art. 3 – Utilizari permise

- locuinte colective;
- functiuni complementare si servicii la parterul cladirii;
- constructii subterane pentru parcaje, spatii tehnice si adapost de protectie civila;
- constructia oricaror tipuri de retele urbane, a caror realizare va fi prioritar in solutie ingropata si doar in cazuri exceptionale in solutie aeriana;
- circulatii auto, pietonale, parcaje;
- spatii verzi, plantatii de protectie.

Art. 4 – Utilizari permise cu conditii

- sedii-reprezentante firme, cabinete de avocatura, medicina, birouri proiectare etc. la apartamente, prin a caror functionare nu deranjeaza condominiul;

Art. 5 – Interdictii definitive

- constructii industriale si de depozitare;
- constructii care adapostesc orice activitati poluante nocive sau imorale;
- constructiile pentru echipare cu instalatii tehnologice, altele decat cele prevazute a deservi zona cu utilitati;
- constructiile nespecifice echiparii edilitare, in interiorul perimetrelor de protectie ale retelelor, forajelor de apa potabila sau gospodariei de apa;
- depozite de deseuri;
- spatii de intretinere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- constructii de orice fel in zonele de protectie ale retelelor magistrale de gaze naturale si energie electrica;
- pavarea sau betonarea integrala a spatiilor si terenurilor neconstruite pe parcele rezultate dupa implantarea constructiilor;
- amplasarea constructiilor in afara limitelor de implantare mentionate in partea desenata;
- lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

5.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6 – Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 modificat prin ordinul 994/2018. Spatiile ce au nevoie de iluminat natural vor fi orientate in asa fel incat sa beneficieze de lumina solara directa sau reflectata, cu respectarea normativelor in vigoare. Se va evita pe cat posibil orientarea nord a dormitoarelor la apartamentele rezidentiale.

Art. 7 – Amplasarea fata de drumurile publice

Constructia se va amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Aceasta este formata din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, avand latimi de 12,00 m. Constructia se va amplasa de-a lungul drumurilor publice cu o retragere fixa de 3,00 m fata de aliniament la frontul strazii longitudinale de legatura intre str. Armoniei si str. Gr. Alexandrescu, 5,00 m fata de frontul strazii transversale propuse si 10,00 m fata de frontul str. Gr. Alexandrescu.



Art. 8 – Amplasarea fata de aliniament

Idem art. 7.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul public si cel privat.

Art. 9 – Amplasarea in interiorul parcelei

Pe parcela va fi amplasata o constructie conform plansei de reglementari urbanistice. Constructiile subterane vor putea fi amplasate pana la limitele de proprietate ale parcelei. La amplasarea constructiilor in interiorul parcelelor in care exista retele edilitare ce deservesc zona se interzice edificarea constructiilor in zona retelelor, cu respectarea zonei de protectie a acestora si a dreptului de servitute impus. Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de functiunile pe care le adapostesc, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in prezentul regulament. Constructiile se vor amplasa cu o retragere de minim H/2 din inaltimea maxima dar nu mai putin de 6,50 m fata de limita de estica a parcelei.

5.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10 – Accese carosabile si pietonale

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde. Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public, direct sau prin servitute, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accesele auto si pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile. Pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil pe acelasi front stradal. Accesul carosabil va avea latimea de minim 3,00 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de invelisuri permeabile.

5.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 11 – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta

Bransarea/racordarea constructiilor la retelele de utilitati publice, in zonele in care aceasta exista, este obligatorie. Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art. 12 – Realizarea de retele si instalatii tehnico-edilitare

Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul detinatorilor de utilitati. Nu vor fi date in functiune constructiile realizate, pana cand nu vor fi racordate la retelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare (fosa septica) dupa caz, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale (optional).



Alimentarea cu apa si canalizarea

Este obligatorie bransarea la reseaua de **alimentare cu apa** a tuturor constructiilor ce prin specificul lor o necesita. Canalizarea apelor uzate si evacuarea apelor pluviale se va face astfel:

- **ape menajere** - racordarea constructiilor la reseaua de ape uzate ce se va realiza in zona este obligatorie. Se vor respecta normativele privind 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 la reseaua de canalizare.

Alimentarea cu energie electrica

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare. Alimentarea cu energie electrica se va face preferabil subteran.

Telefonie

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau zonei inconjuratoare.

Retele termice, alimentare cu gaze

Centralele si punctele termice vor fi inglobate in cladire, concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjuratoare. Alimentarea acestora se va face de la reseaua urbana de gaze naturale in momentul in care aceasta se va realiza. Pana atunci se vor folosi centrale termice cu combustibili alternativi sau cu rezervoare proprii de gaze lichefiate. La amplasarea oricaror instalatii de incalzire se vor respecta normele si conditiile tehnice de utilizare si functionare cu respectarea legislatiei specifice in vigoare. Amplasarea acestora se vor realiza pe baza unor proiecte intocmite de specialisti, realizarea lor se va face ce catre firme autorizate si se vor obtine avizele specifice acestor instalatii. Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejurimilor.

Art. 13 – Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare, gaze naturale, alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective. Drumurile vor intra in domeniul public al mun. Timisoara. Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare si cailor de circulatie, acestea intra in proprietatea publica.

5.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 14 – Parcelarea

Conform Art. 30- R.G.U.

Parcela va avea doua fronturi stradale transversale: sudic de 23,23 m si nordic (la str. Gr. Alexandrescu) de 31,90 m, si un front stradal longitudinal (vestic) de 32,87 m. Pentru a fi construibil un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public, direct sau prin



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18
servitute avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate,
aparare contra incendiilor si protectiei civile. Nu se permite parcelari ulterioare.

Art. 15 – Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime al constructiei propuse pe zona rezidentiala cu locuinte colective si servicii la parter este de S+P+3E+2E. Inaltimea maxima a constructiei nu va depasi 20,00 m. Inaltimea este calculata de la cota terenului sistematizat/trotuarului.

Art. 16 – Aspectul exterior al constructiilor

Conform art. 32 din R.G.U.

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.

Sunt interzise imitatiile stilistice. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor improprie. Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi. Exceptie o fac zidariile de piatra aparenta, caramida aparenta special executata in acest sens sau elemente din lemn natur tratat in sensul imaginii de lemn aparent.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto, pietonal si nu va obtura sau stanjeni in vreun fel constructiile din apropierea lui.

Art. 17 – Indici de ocupare si utilizare a terenului

Pentru zona rezidentiala de locuinte colective cu servicii la parter S+P+3E+2Er
P.O.T. max=32% si C.U.T. max=2,00.

5.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Art. 18 – Parcaje

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul fiecarei parcele. Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii, caracteristice fiecarei functiuni. Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.



Art. 19 – Spatii verzi

Se va asigura un procent minim de 5% spatii verzi din totalul parcelei supusa P.U.Z.. Un spor de suprafete de spatii verzi o constituie spatiile verzi de aliniament si spatiile verzi amenajate in interioarul parcelelor. Se interzice betonarea, asfaltarea sau dalarea integrala a spatiilor neconstruite aferente cladirilor.

Aleile si parcajele personale sunt de preferat a se realiza cu sisteme ecologice inierbate. Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata cu actualizarile ulterioare.

Arborii existenti (daca este cazul) vor fi pastrati la maximum. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente (daca e cazul). 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.

Procentul de zona verde va fi suplimentat de spatiile verzi proprii fiecarui lot in parte, conditionate de P.O.T. si de limitele de implantare a constructiilor de unde vor rezulta spatii libere plantate. Astfel pentru zona rezidentiala cu locuinte colective procentul de spatiu verde va fi de min. 30% din suprafata parcelei (conform HCL 289/2022) si min. 15% spatii verzi la nivelul terenului.

Se vor amenaja plantatii de aliniament si protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.

Art. 20 – Imprejmuiri

Imprejmuirile vor avea un caracter arhitectural si trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei. Sunt de preferat imprejmuirile cu plantatii sau in a caror componenta intra si plante. Se interzice utilizarea sirmei ghimpate a cioburilor de sticla sau alte asemenea materiale la imprejmuiri.

Spre frontul strazilor se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma cu vegetatie agatatoare. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80 m, cu sau fara soclu plin si vor putea fi dublate de un gard viu. Inaltimea maxima admisa a soclului este de 0,60 m. Imprejmuirile stradale sunt optionale. Pe latura estica a parcelei se pot realiza imprejmuiri opace (zidarie, beton etc), cu o inaltime maxima de 2,00 m. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P. U. Z. - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE STR. ARMONIEI NR. 18

5.8. Reguli cu privire la protectia mediului

Art. 21 – Protectia calitatii factorilor de mediu

Amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile economice, neeconomice sau de orice natura susceptibile a polua aerul, apa sau solul. La constructiile care prin natura functiunilor pe care le adapostesc sunt provocatoare de zgomot sau echipamente, se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare pentru zone de locuinte si functiuni complementare. In ipoteza ca una din functiunile admise in zona este susceptibila de a provoca zgomote se vor cere studii si avize specifice care sa demonstreze ca s-au luat masuri de protectie la zgomot prin proiectare. Se vor realiza plantatii de protectie acolo unde sunt prevazute sau suplimentar acolo unde realizarea unor functiuni o cere.

Art. 22 – Gestionarea deseurilor

Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public. Deseurile rezultate in urma activitatilor de productie cu capacitate mica vor fi adunate in containere specializate si transportate periodic in zona special amenajata a unui deponeu autorizat.

Intocmit
Arh. Lucian Bot

Specialist RUR
Arh. Guțu Daniel