

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

### 2. Baza legala

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt:

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis
- Studiu cu Caracter Director
- HG 365 din 26.07.2022 Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord
- PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018
- HCL 62/2012 privind dezvoltarea spatiilor verzi;
- L350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- L50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

### 3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiata in plansa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul in suprafata totala de **74165 mp** se afla in **extravilanul municipiului Timisoara, jud.TIMIS** si figureaza in Cartea Funciara cu CF 456615, avand ca proprietar pe Petruțiu Radu-Tudor si Petruțiu Emanuela-Florina. Parcelele studiate se afla in zona II de referinta – Aerodrom Cioca si au fost incluse in Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord. Conform extraselor de carte funciara, terenurile au categoria de folosinta arabil, în extravilanul Timisoarei.

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

### 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

### 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

Amplasarea clădirilor din cadrul **UTR 1 cu funcțiunea de locuințe individuale, locuințe colective, funcțiuni complementare locuirii și spațiu verde** pe parcelele 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 se face astfel incat sa existe o retragere de 5 m fata de frontul stradal al parcelei. In lateral cladirile de pe parcelele 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13 pot fi amplasate cu calcan, pe cand parcelele marginale precum 1, 3, 4, 7, 8, 14 vor avea o retragere de 5 m fata de limita laterala. Limita posterioara se pastreaza la fel la toate parcelele din cadrul UTR 1 si anume 10 m distanta. Inaltimea clădirilor este de 8 m maxim la cornisa si 11 m maxim total pe parcelele de locuinte individuale (parcelele de la 4 la 14), iar pe parcelele de locuinte colective si servicii inaltimea este de 12 m maxim la cornisa si 15 m la înălțimea maxima totala (parcelele 1 si 3).

În cadrul **UTR 2** este compusă din **locuințe colective și locuințe colective cu functiuni complementare locuirii**, retragerile față de frontul stradal sunt de 5 m. Retragerile față de limitele laterale unde se învecinează cu o altă parcelă de locuințe colective sunt de tip calcan sau de 7.5 m când parcela de locuințe colective se învecinează cu o parcela de locuințe colective și servicii. Înălțimile maxime admise variaza, parcela 19 având înălțimea maximă 13 m, parcelele 16, 17 și 18 având înălțimea maximă la cornișă de 12 m și înălțimea maximă la coamă de 16 m, iar parcela 20 având înălțimea maxima la cornișă de 19 m și înălțimea maximă la coamă de 23 m.

In cadrul **UTR 3** functiunea predominantă este cea de „locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, dotari si servicii”, urmata de „locuințe colective”, „instituti si servicii” și „zona verde”. Pentru parcelele 15, 21, 24 și 25, retragerile fata de

frontul stradal al drumului nou creat PTT2 sunt de 11 m, unde la parcela 15 retragerea înspre strada cu profil stradal PTT3 va fi de 5 m, iar pentru parcela 21 retragerea fata de drumul PTT1 (extindere a strazii General Leonard Mociulschi) este de 5 m. Parcela 27 va avea o retragere față de strada PTT3 de 30 m. Pentru parcelele 22, 23, 27 retragerea fata de limita de proprietate din nord est este de minim 12 m. Retragerile între parcelele invecinate cu functiunea de locuinte colective, locuinte colective si functiuni complementare si functiunea de servicii este de 7,5 m.

Înălțimile maxime variază, astfel încât parcela 15 are înălțimea maximă la cornișă de 12 m și înălțimea maximă la coama de 16 m, parcelele 21, 22 au înălțimea maximă la cornișă de 19 m și înălțimea maxima totala de 23 m. Parcelele 23, 24 și 25 vor avea înălțimea maximă la cornișă de 17 m, iar înălțimea maximă la coamă de 20. Pentru parcela 27 s-a prevazut o înălțime maximă de 14 m.

## 7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

Toate parcelele vor avea acces direct la domeniul public. Ca si exceptie, parcela 23 cu functiunea de locuire colectiva si functiuni complementare, accesul către parcelă de la domeniul public se face prin drept de servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilități și utilaje prin parcelele 22 și 27 prin zona desemnată la limita terenului studiat, iar prin parcela 26 se poate face acces către parcelă de la domeniul public prin drept de servitute de trecere pentru pietoni, utilități și utilaje, conf. planșa Reglementări Urbanistice.

Fiecare parcela poate avea minim un acces auto, ce se va stabili în functie de propunerea de mobilare a fiecărei parcele din cadrul documentației pentru obținerea autorizației pentru construire. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecărei functiuni in parte.

Accesele pietonale vor fi prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie la curtile interioare.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

Toate parcelele vor avea accese amenajate de pe domeniul public prin strazi nou propuse conform planșei "U04 Reglementări urbanistice".

## 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local dupa caz.

Retelele de apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Bransarea constructiilor la rețeaua de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in bazine de retentie si spatiul verde aferent lotului.

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

Suprafata totala a parcelelor este de 74165 mp, conform CF-ului. Suprafata masurata a ridicarii topografice este de 74165 mp.

Prin PUZ se propun 4 UTR-uri însumand un total de 11 parcele avand functiunea de locuinte individuale, 5 parcele cu functiunea de locuinte colective, 8 parcele mixte cu functiuni de locuinte colective si functiuni complementare, 1 parcela de servicii, 2 parcele de zona verde si 7 parcele de drum.

Toate parcelele din cadrul UTR 1 (lot 1-14) vor avea forme rectangulare. Intreg restul de parcele (15-27) vor avea forme neregulate, datorita conceptului urbanistic prezentat in plansa U04 Reglementari Urbanistice.

## 10. Reguli cu privire la amenajari exterioare (amplasarea de spatii verzi, imprejmuri, parcuri si garaje)

Se vor prevedea zone verzi conform plansei de reglementari.

Parcelele pentru locuinte colective si servicii nu se vor imprejmu. Pentru marcarea limitei de proprietate se vor folosi maxim plantatii liniare cu forma de gard viu.

Parcelele pentru locuinte individuale se vor imprejmu conform prezentului regulament de urbanism.

In functie de natura si tipul investitiei beneficiarul va actiona in stricta concordanta cu prevederile normelor generale si specifice de protectia muncii, a cerintelor PSI privind proiectarea si utilizarea constructiilor. Toate clădirile vor avea asigurat accesul mașinilor de intervenție. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### 11. Unitati functionale

Terenul este subimpartit in 3 UTR-uri, care cuprind urmatoarele functiuni:

- **UTR 1**

Li// Zona de locuinte cu regim redus de inaltime - individuale;

Lc\_mixt// Zona locuinte colective, functiuni complementare, dotari si servicii locuirii, aflate la parter, cu maxim 6 apartamente pe parcelă

Zv// Zona verde

- **UTR 2**

Lc// Zona locuinte colective

Lc\_mixt// Zona locuinte colective, functiuni complementare, dotari si servicii locuirii, aflate la parter

- **UTR 3**

Lc// Zona locuinte colective

Lc\_mixt// Zona locuinte colective, functiuni complementare, dotari si servicii locuirii, aflate la parter

Zv// Zona verde

Is// Zona servicii

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

### • UTR 1

Li// ZONA DE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME - INDIVIDUALE;

#### A. Generalități

Se genereaza o zona cu 11 parcele cu functiune rezidentiala de densitate mica (locuinte unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate) cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare. Parcelele au o suprafata cuprinsa intre aproximativ 550 mp si 610 mp.

#### B. Utilizarea funcțională

##### Utilizări admise:

Li// – Subzona aferenta locuintelor individuale

- Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat;

##### Utilizări admise cu condiții:

- Sunt admise locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative (apartamente) pe parcela cu conditia asigurarii locurilor de parcare aferente pe parcela;

##### Utilizări interzise:

- Orice alte utilizari decat cele mentionate mai sus.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

##### Art.1 Caracteristicile parcelelor

- Parcelele construibile vor avea o forma regulata astfel incat sa indeplineasca conditiile de POT si CUT specifice parcelei ;
- se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte indicii urbanistici pentru zona din care fac parte;
- Toate parcelele vor avea minim un acces auto si minim un acces pietonal, pozitia acestora pe plansa de reglementari fiind orientativa;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la parcela de la drumurile publice in mod direct.

## Art.2 Amplasarea fata de aliniament si orientarea fata de punctele cardinale

- Alinierea cladirilor este obligatorie, retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m;
- Pentru cladirile de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente, cu o retragere de minim 5 m;
- Garajele se pot retrage cu 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism;
- Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru respectarea orientarii fata de punctele cardinale;

## Art.3 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

- Cladirile se vor retrage de la limita posterioara minim 10 m.
- In cazul locuintelor individuale, garajele, inclusiv cele incluse in corpul de cladire principal, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3 m.

## Art.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

- Nu este cazul

## Art.5 Amplasarea fata de drumurile publice si accesul pe parcela

- Accesul pentru parcelele aflate in camp (5,6,9,10,11,12,13) se va realiza din strada nou generata PT3 longitudinala. Pentru parcelele de capat (4,7,8) exista posibilitatea realizarii accesului din strada nou generata PT3 longitudinala sau din din PT3 transversala sau din ambele, in functie de solutia de arhitectura propusa la faza de DTAC. Pentru parcela de capat (14) exista posibilitatea realizarii accesului din strada nou generata PT3 longitudinala sau din modernizarea drumului PT2 sau din ambele, in functie de solutia de arhitectura propusa la faza de DTAC.
- Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei;
- Pentru parcelele individuale s-au aproximat un numar de 22 de locuri de parcare.

## Art.6 Inaltimea maxima admisa

- Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane (parter si etaj) Suplimentar fata de acestea, este admisa o mansarda sau un nivel retras. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1E+M, (S)+P+1E+Er;
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel nertras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m;
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 11 m;

## Art.7 Aspectul exterior al cladirilor

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32)

- Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrata , specifica programului arhitectural.
- Raportul plin gol va fi cel specific programului.
- Acoperirea cladirilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa;
- Se interzice folosirea culorilor saturate stridente si se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatica a culorilor din Municipiul Timisoara aprobat prin HCL455/10.10.2014;

#### Art.8 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.
- Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii, iar retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine;
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejmuiiri sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.) pe spatiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public;

#### Art.9 Spatii libere si spatii plantate

- Pe anamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata acesteia si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta);
- Spre strada/spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniamente (gradina de fatada) minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi;

#### Art.10 Imprejmuiri

- Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima cuprinsa intre 40 si 60 cm si o parte transparenta sau semitransparenta, care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei, avand o inaltime maxima totala de 2 m.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public;
- Imprejmuirile ce nu sunt spre spatiul public pot avea o inaltime de pana la 2 m si pot fi de tip opac;

#### Art.11 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

- Nu este cazul;

#### Art.12 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR

- Nu este cazul;

### Art.13 Amplasarea fata de aeroporturi

- Terenul studiat se afla in Zona II (R= 1000 m) a aeroportului Cioca;
- Distanța de la prima parcelă de locuințe individuale Lot 4 până la cel mai apropiat punct al aeroportului este de 765 m;

### Art 14. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

- Nu este cazul;
- **Indici de ocupare si utilizare a terenului:** P.O.T. maxim 35%; C.U.T. maxim 1.05.

## **Lc\_mixt// ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII LOCUIRII, AFLATE LA PARTER**

### **A. Generalitati**

Se genereaza 2 parcele (lot 1 și lot 3) cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe colective mici), având maxim 6 apartamente pe parcelă, funcțiuni complementare, dotări și servicii cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Acestea au o suprafața de 784.10 mp (lot 1), respectiv 790.22 mp (lot 3).

### **B. Utilizarea functionala**

#### Utilizări admise:

Lc\_mixt// – zonă locuințe colective cu subzonă activități economice cu caracter terțiar, situate în zone cu caracter rezidențial, având maxim 6 apartamente pe parcelă și cu parterul dedicat pentru spații comerciale sau pentru diverse dotări și servicii funcțiunii de locuire;

#### Utilizări admise cu condiții:

- Sunt admise activități economice cu caracter terțiar situate în zona cu caracter rezidențial:
- comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale, servicii de sport și recreere, cu următoarele condiții:
  - Atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare/evacuarea deșeurilor etc.) să se facă separat de accesele locuințelor;
  - Să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților;
  - Instalațiile exterioare (de climatizare, încălzire, pompe de căldură etc.) să nu producă disconfort vecinilor;
  - Evacuarea aerului uzat să se facă peste nivelul golurilor de geam al ultimului nivel de locuit dacă funcțiunea (alimentație publică) în cauză este localizată la parterul unei clădiri de locuințe;
  - Construcții exterioare (zonă depozitare deșeuri menajere și reciclabile, spații închise sau deschise pentru biciclete, etc.) cu condiția ca în amplasarea acestora să nu producă disconfort vecinilor.

Sunt admise activitati de tip tertiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, fara conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietarii/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- Sa aiba acces public limitat (ocazional);
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

#### Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile.;
- Comert en gros si en detail;
- Chioșcuri;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- Locuire de tip individual;
- Locuire colectivă ce însumează mai mult de 6 apartamente pe parcelă;
- Constructii provizorii de orice natură.
- Instalatii/utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public al imobilelor;
- Publicitate comercială prin panouri publicitare de mari dimensiuni, realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **C. Conditii de amplasare si conformare a construcțiilor**

#### Art.1 Caracteristicile parcelelor

- Parcelele construibile vor avea o forma regulata astfel incat sa indeplineasca conditiile de POT si CUT specifice parcelei si functiunii de care apartine;
- se admit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu conditia ca toate parelele rezultate sa respecte conditiile de mai sus mentionate si sa respecte indicii urbanistici pentru zona din care face parte;
- Toate parcelele vor avea minim un acces auto si minim un acces pietonal, pozitia acestora pe plansa de reglementari fiind orientativa;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la parcela de la drumurile publice in mod direct.

#### Art.2 Amplasarea fata de aliniament si orientarea fata de punctele cardinale

- Alinierea cladirilor este obligatori, retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m;
- Pentru cladirile de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente, cu o retragere de minim 5 m;
- Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru respectarea orientarii fata de punctele cardinale;

### Art.3 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

- Retragerea minima obligatorie a cladirilor fata de limita laterala invecinata cu spatiul verde va fi de minim 2 m.
- Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 10 m;

### Art.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la garaje conform normelor, daca este cazul, in functie de solutia de arhitectura ce se va propune ulterior;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- Dacă amplasarea cladirilor se va face paralelă una față de cealaltă, distanta minimă dintre fațadele clădirilor paralele va fi de  $2H/3$ ;
- În momentul realizării documentațiilor pentru autorizarea clădirilor se va efectua studiu de însorire pentru a respecta prevederile OMS 119/2014.

### Art.5 Amplasarea fata de drumurile publice si accesul pe parcela

- Pentru parcela nr. 3 accesul se va realiza din parcela de drum nou creata PT3, iar pentru parcela nr.1 accesul se va realiza fie din parcela de drum nou creata PT3, fie din drumul propus spre modernizare PT4, fie din ambele, in functie de solutia de arhitectura propusa.
- Stationarea autovehiculelor se va organiza la sol in parcarile ce urmeaza a fi generate in cadrul profilului stradal sau in subsol;
- Nu se admite accesul sau stationarea autovehiculelor in curtile din spatele cladirilor de locuit, in afara fasiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii destinate amplasarii constructiilor;
- In cazul amplasarii pachetelor de parcaje la sol, distanta de la acestea pana la cea mai apropiata fereastră a unui spatiu de locuit va fi de minim 5m;
- Pentru parcelele de locuinte colective si functiuni complementare s-au aproximat a fi necesare un numar de 34 de locuri de parcare.

Necesarul de parcaje:

- 1.15 locuri de parcare/ apartament
- 1 loc/100 mp ADC / SAD-uri <400 mp

### Art.6 Inaltimea maxima admisa

- Regimul de inaltime maxim admis este de este de (S)+P+3E.
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m;
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 15 m;

#### Art.7 Aspectul exterior al cladirilor

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32)
- Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrata , specifica programului arhitectural.
- Raportul plin gol va fi cel specific programului.
- Acoperirea cladirilor va fi de tip sarpanata sau de tip terasa;
- Se interzice folosirea culorilor saturate stridente si se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatica a culorilor din Municipiul Timisoara aprobat prin HCL455/10.10.2014;

#### Art.8 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.
- Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii, iar retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine;
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejmuii sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.) pe spatiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public;

#### Art.9 Spatii libere si spatii plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta);
- Zonele de acces carosabil pe parcela vor fi flancate de doua zone verzi de aliniament;
- Sporadic un loc de parcare de la sol din cadrul profilului stradal, va fi inlocuit cu un lot verde in care se va planta cate un copac de talie medie, care sa nu ingreuneze sau sa afecteze traficul pietonal sau auto;
- Va exista un spatiu verde de aliniament cu latimea de 1 in care se va putea planta vegetatie joasa sau medie.

#### Art.10 Imprejmuiri

- In situatia unui sistem urban deschis si a unui parter destinat altor functiuni decat locuirea, pentru marcarea limitei de proprietate dintre imobile este permisa folosirea imprejmuirii de tip gard viu;

#### Art.11 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

- Nu este cazul;

Art.12 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR: - Nu este cazul;

Art.13 Amplasarea fata de aeroporturi

- Terenul studiat se afla in Zona II (R= 1000 m) a aeroportului Cioca;
- Distanta de la prima parcela de locuinte si functiuni complementre Lot 1 pana la cel mai apropiat punct al aeroportului este de 681 m;

Art 14. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei : - Nu este cazul;

- **Indici de ocupare si utilizare a terenului:** P.O.T. maxim 40%; C.U.T. maxim 1.6.

## **Zv// ZONA VERDE**

### **A. Generalitati**

Se genereaza 1 parcela (lot 2) cu functiune zona verde, avand o suprafata de 626.34 mp.

### **B. Utilizarea functionala**

#### Utilizări admise:

- Plantatii inalte, medii si joase;
- Sistem de alei si platforme cu invelis permeabil pentru circulatii pietonale;
- Mobilier urban;
- Componente ale amenajarii peisagistice;

#### Utilizări admise cu condiții:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura;
- Acces auto pentru intretinere, interventii;

#### Utilizări interzise:

- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interziste lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### Art.1 Caracteristicile parcelelor

Parela va fi conforma plansei de reglementari;

#### Art.2 Amplasarea fata de aliniament si orientarea fata de punctele cardinale

- Nu este cazul;

#### Art.3 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

- Nu este cazul;

#### Art.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Nu este cazul;

#### Art.5 Amplasarea fata de drumurile publice si accesul pe parcela

- Parcela are front la strada publica PT3 longitudinala nou creata in cadrul PUZ-ului, are acces pietonal, iar cel auto fiind disponibil doar pentru lucrarile de intretinere;
- Se va asigura obligatoriu accesibilitate pentru persoane cu dizabilitati sau persoane in varsta si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea;
- Stationarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisa.;

#### Art.6 Inaltimea maxima admisa

- Nu este cazul;

#### Art.7 Aspectul exterior al cladirilor

- Nu este cazul;

#### Art.8 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

- Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate;
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine;
- Apele pluviale de pe alei se vor colecta in bazin de retentie. Apele vor fi folosite la udarea spatiilor verzi;
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.) pe spatiul public;

#### Art.9 Spatii libere si spatii plantate

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, foișoare, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, teren de sport și echipamente pentru sport, etc.)
- pentru spațiile verzi de aliniament: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

#### Art.10 Imprejmuiri

- Catre spatiile publice imprejmurile se vor realiza de tip gard viu;

Art.11 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

- Nu este cazul;

Art.12 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR: Nu este cazul;

Art.13 Amplasarea fata de aeroporturi

- Terenul studiat se afla in Zona II (R= 1000 m) a aeroportului Cioca;
- Distanța de la parcela de zona verde Lot 2 pana la cel mai apropiat punct al aeroportului este de 707 m;

Art 14. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei: Nu este cazul;

- **Indici de ocupare si utilizare a terenului:** Nu e cazul

- **UTR 2**

**Lc// ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE**

**A. Generalitati**

In aceasta zona se genereaza 4 parcele (lot 16, 17, 18 și 19) cu funcțiune rezidențială colectivă. Toate parcelele vor avea acces la domeniul public. Acestea însumează o suprafață totală de 14791,23 mp din terenul studiat.

**B. Utilizarea funcțională**

Utilizări admise:

Lc// – zonă cu locuințe colective;

Utilizări admise cu condiții:

Sunt admise activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, fără conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietarii/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- Sa aiba acces public limitat (ocazional);
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale re folosibile.;
- Comert en gros si en detail;
- Chioșcuri;

- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- Locuire de tip individual;
- Constructii provizorii de orice natură.
- Instalatii/utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public al imobilelor;
- Publicitate comercială prin panouri publicitare de mari dimensiuni, realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### Art.1 Caracteristicile parcelelor

- Toate parcelele sunt construibile si au forme neregulate, datorita conceptului urbanistic propus;
- Toate parcelele vor avea minim un acces auto si minim un acces pietonal, pozitia acestora pe plansa de reglementari fiind orientativa;
- se admit operatiuni de divizare(in cazul divizarii, se admite servitute de trecere pentru acces, utilitati si utilaje intre parcelele rezultate) sau comasare (in cazul comasarilor, se admite doar in situatiile in care se comaseaza parcele cu indici urbanistici similari) a parcelelor, numai cu conditia ca toate parelele rezultate sa respecte conditiile de mai sus mentionate și sa respecte indicii urbanistici pentru parcela initiala din care fac parte;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la parcela de la drumurile publice in mod direct.

#### Art.2 Amplasarea fata de aliniament si orientarea fata de punctele cardinale

- Alinierea cladirilor este obligatorie, retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m;
- Pentru cladirile de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente, cu o retragere de minim 5 m;
- Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru respectarea orientarii fata de punctele cardinale;

#### Art.3 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

- Pentru parcelele care se invecineaza cu alte parcele cu functiunea de locuire colectiva sau locuire colectiva, functiuni complementare, dotari si servicii retragerea va fi de minim 7.5 m. Parcelele invecinate cu aceeasi functiune pot fi de tip calcan sau cu retragere de minim 7.5 m, in functie de proiectul de arhitectura ulterior propus; - conform Plansa U04 Reglementari Urbanistice;
- Parcelele nu au limita posterioara;
- Distanta dintre doua cladiri cu laturi paralele, aflate pe parcele diferite, va fi de minim H a celei mai inalte;
- În momentul realizării documentațiilor pentru autorizarea clădirilor se va efectua studiu de însorire pentru a respecta prevederile OMS 119/2014.

#### Art.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la parcajele subterane conform normelor;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabil din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile;
- Dacă amplasarea cladirilor se va face paralelă una față de cealaltă, distanta minimă dintre fațadele clădirilor paralele va fi de 2H/3;
- În momentul realizării documentațiilor pentru autorizarea clădirilor se va efectua studiu de însorire pentru a respecta prevederile OMS 119/2014.

#### Art.5 Amplasarea față de drumurile publice și accesul pe parcelă

- Accesul la parcelele 16, 17, 18 și 19 se poate realiza din drumurile nou generate prin intermediul PUZ ului studiat „PTT2” si/sau „PTT4” – conform plasa de reglementari;
- Stationarea autovehiculelor se va face la nivelul solului, in parcajele generate in cadrul profilului stradal si in subsolurile cladirilor special amenajate;
- In cazul amplasarii pachetelor de parcaje la sol, distanta de la acestea pana la cea mai apropiata fereastră a unui spatiu de locuit va fi de minim 5m;
- parcelele ce vor avea destinația de drumuri se vor putea dezmembra etapizat, în funcție de etapele de dezvoltare a fiecărei străzi.
- Pentru parcelele destinate locuirii colective s-a aproximat un numar de 320 de locuri de parcare necesare.

Necesarul de parcaje:

- 1 loc de parcare/ apartament x 0.15 locuri / vizitatori

#### Art.6 Inaltimea maxima admisa

- Regimul de inaltime maxim admis pentru parcelele 16, 17 și 18 este de (S)+P+2E+Er/M; Pentru parcelele 16, 17 și 18, inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m; Inaltimea maxima admisa a cladiri, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 16 m; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Etajul retras se va retrage obligatoriu, cel putin dinspre zonele reglementate ca fiind zone de locuinte individuale cu regim de inaltime redus din proximitate; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Regimul de inaltime maxim admis pentru parcela 19 este de (S)+P+3E; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Pentru parcela 19 inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 19 m; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;

#### Art.7 Aspectul exterior al cladirilor

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32)
- Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrata , specifica programului arhitectural. Se admite realizarea de balcoane, bowindow-uri etc, pe fațade astfel încât să se păstreze careacterul integrat al arhitecturii exterioare a ansamblului.
- Raportul plin gol va fi cel specific programului.
- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, funcție de decizia de mobilare;
- Se interzice folosirea culorilor saturate stridente si se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatica a culorilor din Municipiul Timisoara aprobat prin HCL455/10.10.2014;

#### Art.8 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice;
- Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii, iar retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine;
- La fiecare imobil se propune un racord de canalizare menajera si camin de racord;
- Apele pluviale de pe drum sunt colectate prin guri de scuregere/rigole;
- Apele pluviale de pe suprafata parcărilor aferente condominiilor sunt colectate prin retele de canalizare pluviala gravitationala, trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in trei bazine de retentie (propuse spre amplasare in zona parcarilor);
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejmuiiri sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.) pe spatiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public;

#### Art.9 Spatii libere si spatii plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta);
- Zonele de acces carosabil pe parcela vor fi flancate de doua zone verzi de aliniament;
- Sporadic un loc de parcare de la sol din cadrul profilului stradal, va fi inlocuit cu un lot verde in care se va planta cate un copac de talie medie, care sa nu ingreuneze sau sa afecteze traficul pietonal sau auto;
- Va exista un spatiu verde de aliniament intre pista de biciclete si carosabil cu latimea de 1.5 in care se va putea planta vegetatie joasa, medie sau inalta;

#### Art.10 Imprejmuiri

- Pentru marcarea limitei de proprietate dintre imobile este permisă folosirea împrejuririi de tip gard viu;

Art.11 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

- Nu este cazul;

Art.12 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR: Nu este cazul;

Art.13 Amplasarea fata de aeroporturi

- Terenul studiat se afla in Zona II (R= 1000 m) a aeroportului Cioca;
- Distanța de la prima parcelă de locuințe colective Lot 19 până la cel mai apropiat punct al aeroportului este de 681 m;

Art 14. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei: Nu este cazul;

- **Indici de ocupare si utilizare a terenului:** P.O.T. maxim 35%; C.U.T. maxim 1.4.

**LC\_mixt// ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII LOCUIRII, AFLATE LA PARTER**

**A. Generalitati**

Se genereaza 1 parcelă (lot 20) cu funcțiune rezidențială colectivă, funcțiunii complementare, dotări și servicii publice aflate la parterul clădirilor, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Aceasta însumează o suprafață de 3096,91 mp din terenul studiat.

**B. Utilizarea functionala**

Utilizări admise:

Lc// – zona locuințe colective;

S\_Et – Subzona activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial;

S\_Va – Subzona verde, scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat;

Utilizări admise cu condiții:

Sunt admise activități economice cu caracter terțiar situate în zona cu caracter rezidențial: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale, servicii de sport și recreere, cu următoarele condiții:

- Atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare/evacuarea deșeurilor etc.) să se facă separat de accesele locuințelor;
- Să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților;

- Instalatiile exterioare (de climatizare, incalzire, pompe de caldura etc.) sa nu produca disconfort vecinilor;
- Evacuarea aerului uzat sa se faca peste nivelul golurilor de geam al ultimului nivel de locuit daca functiunea (alimentatie publica) in cauza este localizata la parterul unei cladiri de locuinte;
- Construcții exterioare (zonă depozitare deșeuri menajere și reciclabile, spații închise sau deschise pentru biciclete, etc.) cu condiția ca în amplasarea acestora să nu producă disconfort vecinilor.

Sunt admise activitati de tip terțiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, fara conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietarii/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- Sa aiba acces public limitat (ocazional);
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

#### Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile.;
- Comert en gros si en detail;
- Chioșcuri;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- Locuire de tip individual;
- Constructii provizorii de orice natură.
- Instalatii/utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public al imobilelor;
- Publicitate comercială prin panouri publicitare de mari dimensiuni, realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### Art.1 Caracteristicile parcelelor

- Parcela construabila are forma neregulata, datorita conceptului urbanistic propus si va respecta conditiile impuse de POT si CUT;
- se admit operatiuni de divizare(in cazul divizarii, se admite servitute de trecere pentru acces, utilitati si utilaje intre parcelele rezultate) sau comasare (in cazul comasarilor, se admite doar in situatiile in care se comaseaza parcele cu indici urbanistici similari) a parcelelor, numai cu conditia ca toate parelele rezultate sa respecte conditiile de mai sus mentionate și sa respecte indicii urbanistici pentru parcela initiala din care fac parte;

- Toate parcelele vor avea minim un acces auto si minim un acces pietonal, pozitia acestora pe plansa de reglementari fiind orientativa;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la parcela de la drumurile publice in mod direct.

#### Art.2 Amplasarea fata de aliniament si orientarea fata de punctele cardinale

- Alinierea cladirilor este obligatorie, retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m pentru parcelele cu front stradal la drumul propus spre modernizare PTT1, respectiv 5 m fata de drumul nou generat in cadrul PUZ, PTT2 ;
- Pentru cladirile de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente, cu o retragere de minim 5m, conform Plansa Reglementari;
- Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru respectarea orientarii fata de punctele cardinale;

#### Art.3 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

- Pentru invecinarea cu alte parcele cu functiunea de locuire colectiva, retragerea va fi de minim 7.5 m;
- Parcela nu are limita posterioara.

#### Art.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la parcarile subterane conform normelor;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabil din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile;
- Dacă amplasarea cladirilor se va face paralelă una față de cealaltă, distanta minimă dintre fațadele clădirilor paralele va fi de  $2H/3$ ;
- În momentul realizării documentațiilor pentru autorizarea clădirilor se va efectua studiu de însorire pentru a respecta prevederile OMS 119/2014.

#### Art.5 Amplasarea fata de drumurile publice si accesul pe parcela

- Toate parcelele vor avea minim un acces auto si minim un acces pietonal, pozitia acestora pe plansa de reglementari fiind orientativa;
- Pentru parcela 20, accesul se va realiza fie din parcela de drum nou creata PTT2, fie din drumul propus pentru modernizare PTT1, fie din ambele, in functie de solutia de arhitectura propusa.
- Dacă accesul pentru autovehicule se va face de pe drumurile nou propuse printr-un acces comun subteran al unei parcele vecine, atunci accesul se va realiza prin servitute de trecere pentru autovehicule din partea parcelei 19, având subsol comun;
- Stationarea autovehiculelor se va organiza majoritar in parcaje subterane si partial la sol in parcarile din cadrul profilului stradal;

- Nu se admite accesul sau stationarea autovehiculelor in curtile din spatele cladirilor de locuit, in afara fasiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii destinate amplasarii constructiilor;
- In cazul amplasarii pachetelor de parcaje la sol, distanta de la acestea pana la cea mai apropiata fereastră a unui spatiu de locuit va fi de minim 5 m;
- Pentru parcelele destinate locuirii colective cu functiuni complementare, dotari si servicii s-a aproximat un numar de 70 de locuri de parcare necesare pentru funcțiunea de locuit și 26 pentru SAD-uri.

Necesarul de parcaje:

- 1 loc de parcare/ apartament x 0.15 locuri / vizitatori
- 1 loc/100 mp ADC / SAD-uri <400 mp

#### Art.6 Inaltimea maxima admisa

- Regimul de inaltime maxim admis pentru parcells 20 este de (S)+P+4E+Er/M;
- Pentru parcela 20, înălțimea maximă admisă a cladirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai inalt, nu va depasi 19 m; înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai inalt, nu va depasi 23 m;

#### Art.7 Aspectul exterior al cladirilor

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32)
- Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrata , specifica programului arhitectural.
- Raportul plin gol va fi cel specific programului.
- Acoperirea cladirilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa;
- Se interzice folosirea culorilor saturate stridente si se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatica a culorilor din Municipiul Timisoara aprobat prin HCL455/ 10.10.2014;

#### Art.8 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice;
- Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se afla în proprietatea publică a localității, iar rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine;
- Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.) pe spațiul public;

- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public;

#### Art.9 Spatii libere si spatii plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta);
- Pentru parcelele a caror suprafata nu permite alocare de 30% din teren pentru spatiu verde, acesta va fi suplinit din cadrul altor parcele mai generoase.
- Zonele de acces carosabil pe parcela vor fi flancate de doua zone verzi de aliniament;
- Sporadic un loc sau mai multe locuri de parcare de la sol din cadrul profilului stradal, vor fi inlocuite cu o zona verde in care se va planta cate un copac de talie medie, care sa nu ingreuneze sau sa afecteze traficul pietonal si auto;

#### Art.10 Imprejmuiri

- In situatia unui sistem urban deschis si a unui parter destinat altor functiuni decat locuirea, pentru marcarea limitei de proprietate dintre imobile este permisa doar folosirea imprejmuirii de tip gard viu;

#### Art.11 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

- Nu este cazul;

#### Art.12 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR: Nu este cazul;

#### Art.13 Amplasarea fata de aeroporturi

- Terenul studiat se afla in Zona II (R= 1000 m) a aeroportului Cioca;
- Distanta de la prima parcela de locuinte colective si functiuni complementare Lot 20 pana la cel mai apropiat punct al aeroportului este de 681 m;

#### Art 14. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei: Nu este cazul;

### **D. Indici de ocupare si utilizare a terenului**

Pentru imobilele de locuit ce cuprind la parter dotari/alte functiuni pe cel putin de 75% din AU (aria utila) (parcela 20): P.O.T. maxim 40%; C.U.T. maxim 2.2.

#### • **UTR 3**

### **Lc// ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE**

#### **A. Generalitati**

In aceasta zona se genereaza 1 parcelă (lot 15) cu funcțiune rezidențială colectivă. Toate parcelele vor avea acces la domeniul public. Aceasta zona cuprinde o suprafață de 3467,08 mp.

## **B. Utilizarea funcțională**

### Utilizări admise:

Lc// – zonă cu locuințe colective;

### Utilizări admise cu condiții:

Sunt admise activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, fără conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietarii/ocupanți, cu următoarele condiții:

- Sa aiba acces public limitat (ocazional);
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

### Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile.;
- Comert en gros si en detail;
- Chioșcuri;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- Locuire de tip individual;
- Constructii provizorii de orice natură.
- Instalatii/utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public al imobilelor;
- Publicitate comercială prin panouri publicitare de mari dimensiuni, realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri;
- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

### Art.1 Caracteristicile parcelelor

- Parcela este construibilă și are formă neregulată, datorită conceptului urbanistic propus;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice în mod direct;
- Parcela va avea minim un acces auto și minim un acces pietonal, poziția acestora pe planșa de reglementări fiind orientativă și va respecta condițiile de POT și CUT;
- se admit operațiuni de divizare (în cazul divizării, se admite servitute de trecere pentru acces, utilități și utilaje între parcelele rezultate) sau comasare (în cazul comasării, se admite doar în situațiile în care se comasează parcele cu indici urbanistici similari) a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile de mai sus menționate și să respecte indicii urbanistici pentru parcela inițială din care fac parte;

### Art.2 Amplasarea fata de aliniament si orientarea fata de punctele cardinale

- Alinierea cladirilor este obligatorie, retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m;
- Pentru cladirile de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente, cu o retragere de minim 5 m fata de profilul stradal PTT3, iar fata de profilul PTT2, o retragere de 11 m; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru respectarea orientarii fata de punctele cardinale.

### Art.3 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

- Pentru parcelele care se invecineaza cu alte parcele cu functiunea de „locuire colectiva, functiuni complementare, dotari si servicii” sau functiunea „instituti si servicii”, retragerea va fi de minim 7.5 m; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Parcela nu are limita posterioara;
- Distanta dintre doua cladiri cu laturi paralele, aflate pe parcele diferite, va fi de minim H fata de inaltimea cladirii celei mai inalte;
- În momentul realizării documentațiilor pentru autorizarea clădirilor se va efectua studiu de însorire pentru a respecta prevederile OMS 119/2014.

### Art.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la parcajele subterane conform normelor;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabil din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile;
- Dacă amplasarea cladirilor se va face paralelă una față de cealaltă, distanta minimă dintre fațadele clădirilor paralele va fi de  $2H/3$ ;
- În momentul realizării documentațiilor pentru autorizarea clădirilor se va efectua studiu de însorire pentru a respecta prevederile OMS 119/2014.

### Art.5 Amplasarea fata de drumurile publice si accesul pe parcela

- Toate parcelele vor avea minim un acces auto si minim un acces pietonal, pozitia acestora pe plansa de reglementari fiind orientativa;
- Accesul la parcela 15 se va putea realiza din drumul existent propus spre modernizare „PTT3” – conform plansa reglementari;
- Stationarea autovehiculelor se va face la nivelul solului, in parcajele generate in cadrul profilului stradal si in subsolurile cladirilor special amenajate;
- In cazul amplasarii pachetelor de parcaje la sol, distanta de la acestea pana la cea mai apropiata fereastră a unui spatiu de locuit va fi de minim 5m;
- parcelele ce vor avea destinația de drumuri se vor putea dezmembra etapizat, în funcție de etapele de dezvoltare a fiecărei străzi.
- Pentru parcelele destinate locuirii colective s-a aproximat un numar de 81 de locuri de parcare necesare.

Necesarul de parcaje: 1 loc de parcare/ apartament x 0.15 locuri / vizitatori

#### Art.6 Inaltimea maxima admisa

- Regimul de inaltime maxim admis pentru parcela 15 este de (S)+P+2E+Er/M;
- Pentru parcela 15, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai înalt, nu va depasi 12 m; Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 16 m;
- Etajul retras se va retrage obligatoriu, cel putin dinspre zonele reglementate ca fiind zone de locuinte individuale cu regim de inaltime redus din proximitate.

#### Art.7 Aspectul exterior al cladirilor

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32)
- Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrata , specifica programului arhitectural. Se admite realizarea de balcoane, bowindow-uri etc, pe fațade astfel încât să se păstreze careacterul integrat al arhitecturii exterioare a ansamblului.
- Raportul plin gol va fi cel specific programului.
- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, funcție de decizia de mobilare;
- Se interzice folosirea culorilor saturate stridente si se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatica a culorilor din Municipiul Timisoara aprobat prin HCL455/10.10.2014;

#### Art.8 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice;
- Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii, iar retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine;
- La fiecare imobil se propune un racord de canalizare menajera si camin de racord;
- Apele pluviale de pe drum sunt colectate prin guri de scuregere/rigole;
- Apele pluviale de pe suprafata parcarilor aferente condominiilor sunt colectate prin retele de canalizare pluviala gravitationala, trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in trei bazine de retentie (propușe spre amplasare in zona parcarilor);
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejmuiiri sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.) pe spatiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public;

#### Art.9 Spatii libere si spatii plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta);
- Zonele de acces carosabil pe parcela vor fi flancate de doua zone verzi de aliniament;
- Sporadic un loc de parcare de la sol din cadrul profilului stradal, va fi inlocuit cu un lot verde in care se va planta cate un copac de talie medie, care sa nu ingreuneze sau sa afecteze traficul pietonal sau auto;
- Va exista un spatiu verde de aliniament intre pista de biciclete si carosabil cu latimea de 1.5 in care se va putea planta vegetatie joasa, medie sau inalta;

#### Art.10 Imprejmuiri

- Pentru marcarea limitei de proprietate dintre imobile este permisă folosirea împrejmuirii de tip gard viu;

#### Art.11 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

- Nu este cazul;

#### Art.12 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR

- Nu este cazul;

#### Art.13 Amplasarea fata de aeroporturi

- Terenul studiat se afla in Zona II (R= 1000 m) a aeroportului Cioca;
- Distanța de la prima parcela de locuinte colective Lot 19 pana la cel mai apropiat punct al aeroportului este de 681 m;

#### Art 14. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei: - Nu este cazul;

- **Indici de ocupare si utilizare a terenului:** P.O.T. maxim 35%; C.U.T. maxim 1.4.

### **LC\_mixt// ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII LOCUIRII, AFLATE LA PARTER**

#### **A. Generalitati**

Se generează 5 parcele (lot 21, 22, 23, 24 și 25) cu funcțiune rezidențială colectivă, funcțiuni complementare, dotări și servicii publice aflate la parterul clădirilor, cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Acestea însumează o suprafață de 26946,11 mp din terenul studiat.

#### **B. Utilizarea funcțională**

##### Utilizări admise:

Lc// – zona locuinte colective;

S\_Et – Subzona activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential;

S\_Va – Subzona verde, scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat;

Utilizări admise cu condiții:

Sunt admise activitati economice cu caracter tertiar situate in zona cu caracter rezidential: comert alimentar si nealimentar, servicii de interes si cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale, servicii de sport si recreere, cu urmatoarele conditii:

- Atat accesul publicului, cat si accesele de serviciu (pentru aprovizionare/evacuarea deseurilor etc.) sa se faca separat de accesele locuintelor;
- Sa nu afecteze in nici un fel spatiile exterioare din interiorul cvartalelor ce sunt destinate exclusiv rezidentilor;
- Instalatiile exterioare (de climatizare, incalzire, pompe de caldura etc.) sa nu produca disconfort vecinilor;
- Evacuarea aerului uzat sa se faca peste nivelul golurilor de geam al ultimului nivel de locuit daca functiunea (alimentatie publica) in cauza este localizata la parterul unei cladiri de locuinte;
- Constructii exterioare (zonă depozitare deșeuri menajere și reciclabile, spații închise sau deschise pentru biciclete, etc.) cu condiția ca în amplasarea acestora să nu producă disconfort vecinilor.

Sunt admise activitati de tip tertiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, fara conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietarii/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- Sa aiba acces public limitat (ocazional);
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale re folosibile.;
- Comert en gros si en detail;
- Chioșcuri;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- Locuire de tip individual;
- Constructii provizorii de orice natură.
- Instalatii/utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public al imobilelor;
- Publicitate comercială prin panouri publicitare de mari dimensiuni, realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

### Art.1 Caracteristicile parcelelor

- Parcelele sunt construibile si au forme neregulate, datorita conceptului urbanistic propus si vor respecta conditiile impuse de POT si CUT;
- se admit operatiuni de divizare(in cazul divizarii, se admite servitute de trecere pentru acces, utilitati si utilaje intre parcelele rezultate) sau comasare (in cazul comasarilor, se admite doar in situatiile in care se comaseaza parcele cu indici urbanistici similari) a parcelelor, numai cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte conditiile de mai sus mentionate și sa respecte indicii urbanistici pentru parcela initiala din care fac parte;
- Toate parcelele vor avea minim un acces auto si minim un acces pietonal, pozitia acestora pe plansa de reglementari fiind orientativa;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice in mod direct, exceptie fiind data de parcela nr. 23, la care se va face acces prin servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati si utilaje, data de parcelele 22, 26, 27 de la drumurile cu profil PTT1 sau PTT3.

### Art.2 Amplasarea fata de aliniament si orientarea fata de punctele cardinale

- Alinierea cladirilor este obligatorie, retragerea de la aliniament va fi de minim 5 m pentru parcelele cu front stradal la drumul propus spre modernizare PTT1 generat in cadrul PUZ, exceptie se va face pentru parcela 21, in zona de proximitate cu statia de autobuz propusa in profilul stradal, unde retragerea se va face de minim 2m față de limita parcelei; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Pentru cladirile de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente, cu o retragere de minim 5m fata de profilul stradal PTT1, respectiv 11 m față de noul drum propus cu profil PTT2 din cadrul PUZ; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru respectarea orientarii fata de punctele cardinale.

### Art.3 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

- Retragera minima obligatorie a cladirilor fata de limita laterala învecinată cu spațiul verde dat de parcela 26 va fi de: minim 7.5 m pentru latura de sud și respectiv 3.5 m pentru latura de vest și nord-vest pentru parcela 23; 3,5 m pentru parcela 22; pentru parcela 24 și 25 nu se va face retragere minimă obligatorie; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Pentru parcelele care se învecineaza cu alte parcele cu funcțiunea de locuire colectivă sau funcțiunea de locuire colectivă cu funcțiuni complementare, dotări și servicii, retragerea va fi de minim 7.5 m; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Retragera parcelelor 21, 22, 23 fata de limita laterala a terenului studiat din partea de nord est va fi de minim 12 m; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Parcelele nu au limita posterioara;
- Distanța dintre doua cladiri cu laturi paralele, aflate pe parcele diferite, va fi de minim H a cladirii celei mai inalte;

- În momentul realizării documentațiilor pentru autorizarea clădirilor se va efectua studiu de însorire pentru a respecta prevederile OMS 119/2014.

#### Art.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la parcarile subterane conform normelor;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabil din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile;
- Dacă amplasarea cladirilor se va face paralelă una față de cealaltă, distanta minimă dintre fațadele clădirilor paralele va fi de 2H/3;
- În momentul realizării documentațiilor pentru autorizarea clădirilor se va efectua studiu de însorire pentru a respecta prevederile OMS 119/2014.

#### Art.5 Amplasarea fata de drumurile publice si accesul pe parcela

- Pentru parcela 21, accesul se va realiza fie din parcela de drum nou creata PTT2, fie din drumul propus pentru modernizare PTT1, fie din ambele, in functie de solutia de arhitectura propusa. Aceasta parcelă va oferi servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni și utilaje către parcelele 25, 26 și respectiv 24; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Pentru parcela nr. 24 și 25 accesul pentru autovehicule se va realiza din parcela de drum nou creata PTT2, accesul fiind realizat prin servitute de trecere pentru autovehicule și pietoni din partea parcelei 21 și vor oferi la rândul lor servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni și utilaje. - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Pentru parcelele 22 si 23 se vor institui servituti de trecere astfel:
  - Pe suprafata de 1718,21 mp de pe parcela 22 se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati si utilaje in favoarea parcelelor 23, 26, 27;
  - Pe suprafata de 888,04 mp de pe parcela 23 se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati și utilaje în favoarea parcelelor 22, 26, 27;
  - Pe suprafata de 990,89 mp de pe parcela 27 se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati și utilaje in favoarea parcelelor 22, 23, 26;
  - Pe suprafata de 120,06 mp de pe parcela 26 se instituie servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilitati și utilaje in favoarea parcelelor 22, 23, 27. (conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*)
- Stationarea autovehiculelor se va organiza majoritar in parcaje subterane si partial la sol in parcarile ce urmeaza a fi generate in cadrul profilului stradal;
- Nu se admite accesul sau stationarea autovehiculelor in curtile din spatele cladirilor de locuit, in afara fasiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii destinate amplasarii constructiilor;
- In cazul amplasarii pachetelor de parcaje la sol, distanta de la acestea pana la cea mai apropiata fereastră a unui spatiu de locuit va fi de minim 5 m;

- Pentru parcelele destinate locuirii colective cu functiuni complementare, dotari si servicii s-a aproximat un numar de 469 de locuri de parcare necesare.

Necesarul de parcaje:

- 1 loc de parcare/ apartament x 0.15 locuri / vizitatori
- 1 loc/100 mp ADC / SAD-uri <400 mp

#### Art.6 Inaltimea maxima admisa

- Regimul de inaltime maxim admis pentru parcelele 21, 22 este de (S)+P+4E+Er/M; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Pentru parcelele 21, 22 inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 19 m; Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 23 m; Regimul de inaltime maxim admis pentru parcelele 23, 24, 25 este de(S)+P+3E+Er/M; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Pentru parcelele 23, 24, 25 înălțimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 17 m; Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 20 m; - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;

#### Art.7 Aspectul exterior al cladirilor

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32)
- Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrata , specifica programului arhitectural.
- Raportul plin gol va fi cel specific programului.
- Acoperirea cladirilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa;
- Se interzice folosirea culorilor saturate stridente si se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatica a culorilor din Municipiul Timisoara aprobat prin HCL455/10.10.2014;

#### Art.8 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.
- Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii, iar retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine;
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejmuiiri sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;

- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.) pe spatiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public;

#### Art.9 Spatii libere si spatii plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta);
- Pentru parcelele a caror suprafata nu permite alocare de 30% din teren pentru spatiu verde, acesta va fi suplinit din cadrul altor parcele mai generoase.
- Zonele de acces carosabil pe parcela vor fi flancate de doua zone verzi de aliniament;
- Sporadic un loc sau mai multe locuri de parcare de la sol din cadrul profilului stradal, vor fi inlocuite cu o zona verde in care se va planta cate un copac de talie medie, care sa nu ingreuneze sau sa afecteze traficul pietonal si auto;

#### Art.10 Imprejmuiri

- In situatia unui sistem urban deschis si a unui parter destinat altor functiuni decat locuirea, pentru marcarea limitei de proprietate dintre imobile este permisa doar folosirea împrejmuirii de tip gard viu;

#### Art.11 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

- Nu este cazul;

#### Art.12 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR: - Nu este cazul;

#### Art.13 Amplasarea fata de aeroporturi

- Terenul studiat se afla in Zona II (R= 1000 m) a aeroportului Cioca;
- Distanta de la prima parcela de locuinte colective si functiuni complementare Lot 21 pana la cel mai apropiat punct al aeroportului este de 680 m;

#### Art 14. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei: - Nu este cazul;

### **E. Indici de ocupare si utilizare a terenului**

Pentru imobilele de locuit ce cuprind la parter dotari/alte functiuni pe cel putin de 75% din AU (aria utila) (parcela 21, 22):

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 2.2

Pentru imobilele de locuit ce cuprind la parter dotari/alte functiuni pe cel putin de 75% din AU (aria utila) (parcela 23, 24, 25):

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1.8

## IS// ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

### A. Generalitati

Se genereaza 1 parcela (lot 27) cu functiune de servicii. Aceasta are o suprafata de 3735.08 mp.

### B. Utilizarea functionala

#### Utilizări admise:

S\_Is – Subzona de institutii si servicii publice si de interes public, constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale si in afara unor ansambluri dedicate – functiune de invatamant - gradinita.

#### Utilizări admise cu condiții:

- Garaje/parcaje pentru personal si vizitatori amplasate in subteran sau suprateran;
- Elemente de infrastructura tehnico-edilitarea, in subteran sau in afara spatiului public.

#### Utilizări interzise:

- Conversia functionala a anasamblurilor/imobilelor pentru orice alta utilizare, in afara celor din categoria institutiilor publice sau de interes public;
- Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public;
- Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatadele imobilelor.

### C. Coditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### Art.1 Caracteristicile parcelelor

- Parcea este construabila si are forma neregulata, datorita conceptului urbanistic propus si va respecta conditiile impuse de POT si CUT;
- Parcela va avea minim un acces auto si minim un acces pietonal, pozitia acestora pe plansa de reglementari fiind orientativa;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la parcela de la drumurile publice in mod direct.

#### Art.2 Amplasarea fata de aliniament si orientarea fata de punctele cardinale

- Parcela nu are un front complet stradal la o strada publica, cidoar acces la o strada publica;
- Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru respectarea orientarii fata de punctele cardinale;

### Art.3 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

- Pentru laturile care se invecineaza cu alte parcele cu functiunea de locuire colectiva sau cu functiunea de locuire colectiva cu functiuni complementare, dotari si servicii, retragerea va fi de minim 7.5 m - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Retragerea față de zona de spațiu verde, respectiv parcela 26 va fi de minim 3,5 m - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Retragerea fata de limita laterala nord estica va fi de minim 12 m, - conform *Plansa U04 Reglementari Urbanistice*;
- Parcelele nu au limita posterioara.

### Art.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la parcajele subterane conform normelor;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabil din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile;

### Art.5 Amplasarea fata de drumurile publice si accesul pe parcela

- Toate parcelele vor avea minim un acces auto si minim un acces pietonal, pozitia acestora pe plansa de reglementari fiind orientativa;
- Pentru parcela nr. 27 accesul se va realiza de pe noul drum modernizat, cu profil PTT3;
- Stationarea autovehiculelor se va organiza la sol in parcarile ce urmeaza a fi generate in cadrul profilului stradal;
- Pentru parcelea destinata serviciilor s-a aproximat un numar de 10 de locuri de parcare necesare.

### Art.6 Inaltimea maxima admisa

- Regimul de inaltime maxim admis este de este de P+2E;
- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 14 m.

### Art.7 Aspectul exterior al cladirilor

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32)
- Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului – servicii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrata , specifica programului arhitectural.
- Raportul plin gol va fi cel specific programului.
- Acoperirea cladirilor va fi de tip sarpanta sau de tip terasa;

#### Art.8 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.
- Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii, iar retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine;
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejmuiri sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.) pe spatiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public;

#### Art.9 Spatii libere si spatii plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta);

#### Art.10 Imprejmuiri

- Imprejmuirile orientate spre spatiul public pot avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2 m;
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim 2 m inaltime si pot fi de tip opac;
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela;

#### Art.11 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

- Nu este cazul;

#### Art.12 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR: - Nu este cazul;

#### Art.13 Amplasarea fata de aeroporturi

- Terenul studiat se afla in Zona II (R= 1000 m) a aeroportului Cioca;
- Distanța de la parcela de servicii Lot 27 pana la cel mai apropiat punct al aeroportului este de 910 m;

#### Art 14. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei: - Nu este cazul;

- **Indici de ocupare si utilizare a terenului:** P.O.T. maxim 40%; C.U.T. maxim 1.2.\

## Zv// ZONA VERDE

### A. Generalitati

Se genereaza 1 parcela (lot 26) cu functiune zona verde, avand o suprafata de 3459,05 mp.

### B. Utilizarea functionala

#### Utilizări admise:

- Plantatii inalte, medii si joase;
- Sistem de alei si platforme cu invelis permeabil pentru circulatii pietonale si velo;
- Mobilier urban, amenajari pentru jocaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- Componente ale amenajarii peisagistice;
- Grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- Sunt admise constructii pentru expozitii si activitati culturale;

#### Utilizări admise cu conditii:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura;
- Acces auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo, cu conditia sa aiba caracter ocazional limitat.
- Conversii functionale, cu conditia ca noile folosinte sa faca parte de asemenea din categoria activitatilor admise si sa fie compatibile cu spatiile/amenajarile/ cladirile propuse;

#### Utilizări interzise:

- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interziste lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### Art.1 Caracteristicile parcelelor

Parcela dedicata spatiului verde va avea o forma neregulata, datorită conceptului urbanistic propus. Va avea accesibilitate prin drept de servitute, prin intermediul parcelelor înconjurătoare, va permite drept de servitute de trecere pentru autovehicule, pietoni, utilități și utilaje pe două suprafețe de teren, una cu o suprafață de 188,85 mp în drept cu accesul la drumul cu profil PTT2 și cealaltă suprafață de 120,06 mp aflată între parcelele nr. 23 și 27 și va permite servitute de trecere pentru pietoni, utilități și utilaje pe toată suprafața rămasă, conform Planșa de Reglementări;

#### Art.2 Amplasarea fata de aliniament si orientarea fata de punctele cardinale

- In situatia construirii unei cladiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin PUD;

#### Art.3 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

- In situatia construirii unei cladiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin PUD;

#### Art.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- In situatia construirii unei cladiri noi se va stabili amplasamentul acesteia prin PUD;

#### Art.5 Amplasarea fata de drumurile publice si accesul pe parcela

- Accesul pe parcela se va realiza prin intermediul dreptului de servitute, oferit de parcelele inconjuratoare parcelei de zona verde, - conform Plansa U04 Reglementari Urbanistice;
- Se va asigura obligatoriu accesibilitate pentru persoane cu dizabilitati sau persoane in varsta si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea; (iluminat public diferentiat, sistem de ghidaj pentru persoane cu vedere redusa, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil etc);
- Stationarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisa.;

#### Art.6 Inaltimea maxima admisa

- Pentru cladiri noi, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv regim de inaltime parter;

#### Art.7 Aspectul exterior al cladirilor

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32)
- Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului – cladiri provizorii pentru alimentatie publica si comert. Cladirile vor avea caracter provizoriu si vor fi realizate ca si constructii usoare pe structura din lemn sau metal.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- Nu se admite realizarea de platforme betonate pentru amplasarea construcțiilor provizorii;

#### Art.8 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice;
- Se va da o atentie deosebita iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate;
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine;
- Apele pluviale de pe alei se vor colecta in bazin de retentie. Apele vor fi folosite la udarea spatiilor verzi.
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.) pe spatiul public;

- In zona de intretinere se va organiza un spatiu destinat colectarii deseurilor, accesibil din spatiul public ;

**Art.9 Spatii libere si spatii plantate**

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, foișoare, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, teren de sport și echipamente pentru sport, etc.)
- pentru spațiile verzi de aliniament: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

**Art.10 Împrejmuiri:**

- pentru marcarea limitei de proprietate dintre imobile este permisa folosirea împrejmuirii de tip gard viu;

**Art.11 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potențial navigabil:**

- Nu este cazul;

**Art.12 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR:** - Nu este cazul;

**Art.13 Amplasarea fata de aeroporturi:**

- Terenul studiat se afla in Zona II (R= 1000 m) a aeroportului Cioca;
- Distanța de la parcela de zona verde Lot 26 pana la cel mai apropiat punct al aeroportului este de 789 m;

**Art 14. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei:** Nu este cazul.

**D. Indici de ocupare si utilizare a terenului:** Nu e cazul.

Intocmit

arh. Mircea Crăculeac

