

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent proiectului

„PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA LOCUINTE, SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE”

AMPLASAMENT: mun. Timisoara, Calea Urseni, jud. Timis, C.F. nr. 452972, Nr. top. 452972, C.F. nr. 452971, Nr. top. 452971, C.F. nr. 454477, Nr. top. 454477

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii Planurilor Urbanistice Zonale si de Detaliu precum si a Regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiata.

2) Regulamentul Local de Urbanism stabileste, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

3) Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor. Regulamentul Local de Urbanism se aplica, în cazul de fata, la terenul cu o suprafata totala de 73 368 mp, situat pe teritoriul municipiului Timișoara, în partea de sud-est a teritoriului intravilan, si reprezinta terenurile identificate prin C.F. nr. 452972, Nr. Top. 452972, C.F. nr. 452971, Nr. Top. 452971, C.F. nr 454477, Nr. Top. 454477.

2. Baza legala

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

La baza elaborarii Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau:

- H.G.R. nr. 525/1996 si ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor repbl
- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrul al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000
- Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.
- Ordinului MDRAP 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis; precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la modul de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al P.U.Z.

2. Activitatea de construire in cadrul P.U.Z. propus se va desfasura:

- pe terenuri libere neconstruite.

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Municipiului Timisoara, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si a legii 453/2001.
4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a operatiunilor de cedare conform plansei U05 - „ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR” si a extinderilor retelelor tehnico-edilitare existente.
5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.
6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:
 - Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
 - verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
 - protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
 - incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea;
 - asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.
7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinatiei zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:
 - se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z..
8. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z.
9. Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, imprejuriri, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata în plansa U04 - „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Reguli de utilizare a terenurilor

Articolul 1 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.

Articolul 2 - Zone construite protejate

Nu este cazul.

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

Articolul 3 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Articolul 4 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor în zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Articolul 5 - Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Articolul 6 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Articolul 7 - Procentul de ocupare al terenului

În cazul prezentului regulament, P.O.T. si C.U.T. se stabilesc la:

- Pentru zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie, se prevede P.O.T. maxim de 35% si C.U.T. maxim de 0.9;
- Pentru subzona de activitati economice cu caracter tertiar situaita in zone cu caracter rezidential, se prevede P.O.T. maxim de 50% si C.U.T. maxim de 1.8;
- Pentru subzona de institutii si servicii publice si de interes public (constituite in cladiri dedicate, situate in afara zonei centrale), se prevede P.O.T. maxim de 50% si C.U.T. maxim de 1.8;
- Pentru subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat adiacent altor zone verzi precum cele de tip Ve, se prevede P.O.T. maxim de 5% si C.U.T. maxim de 0.1.

Articolul 8 - Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii

Articolul 9 - Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 119/2014 actualizat. Se recomanda ca orientarea spatiilor sa asigure însorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

Este recomandata orientarea locuintelor spre est, sud și vest.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Pentru toate categoriile de constructii administrative și financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure însorirea spatiilor pentru public și a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor și a spatiilor de preparare.

Articolul 10 - Amplasarea fata de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) constructii și instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje;
- c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, retele termice, electrice, de telecomunicatii și infrastucturi ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin PUZ.

Articolul 11 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia S.N.C.F.R.

Terenul nu se afla în zona de protectie sau în zona de siguranta a C.F.R., prin urmare amplasarea constructiilor pe teren nu este conditionata de aceasta.

Articolul 12 - Amplasarea fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Constructiile noi principale propuse vor respecta regimul de aliniere prevazut in plansa U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”.

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul stradal se va face in felul urmator:

- Pentru zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente (UTR Liu), cladirile se vor retrage cu cel puțin 4.00 m si cu cel mult 6.00 m de la aliniament, respectiv se va pastra aliniamentul propus prin P.U.Z.-urile invecinate, conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”.

- Pentru subzona de activitati economice cu caracter tertiar (S_Et), retragerile se vor realiza la minim 8.00 m fata de strada Calea Urseni, respectiv la minim 10.00 m fata de cele doua strazi create, conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”.
- Pentru subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate (S_Is), retragerile se vor realiza la minim 10.00 m fata de cele 3 strazi care o delimiteaza, conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”.
- Pentru subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat adiacent altor zone verzi precum cele de tip Ve (S_Va), constructiile se vor retrage cu cel putin 4.00 m de la aliniament, conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”

Articolul 13 - Amplasarea în interiorul parcelei

Constructiile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevazute în plansa U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”. Amplasarea noilor constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

Modul de amplasare al constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi cuplat (cu acordul notarial al vecinilor) si izolat, conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”.

In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, acestea se vor retrage fata de limitele laterale in mod obligatoriu cu o distanta minima egala cu jumătate din înaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 3.00 m.

Constructiile nou propuse pentru subzona S_Is vor respecta retragerea de minim 10.00 m fata de strazile care o delimiteaza si de minim 20.00 m fata de S_Et.

Constructiile nou propuse pentru subzona S_Et vor respecta retragerea de minim 10.00 m fata de strazile care o delimiteaza la E si la V si de minim 10.00 m fata de S_Is.

Constructiile nou propuse pentru subzona S_Va vor respecta retragerile de minim 2.00 m fata de limitele laterale si de minim 6.00 m fata de limita posterioara.

Cladirile propuse in zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente, se vor retrage cu minim 10.00 m fata de limita posterioara a lotului sau cu 8.00 m daca adancimea parcelei este mai mica sau egala cu 27.00 m. In ambele situatii se vor prevedea goluri inspre limitele laterale si cea posterioara, respectand prevederile Codului Civil.

La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa.

Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel puțin 2.00 m fata de limita posterioara sau pe limita, cu conditia sa nu depaseasca înaltimea de 3.00 m la coama.

Se permite construirea garajelor catre frontul stradal cu respectarea înaltimei maxime de 2.80 fata de C.T.S.;

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.

Distantele între cladirile de pe parcelele invecinate vor fi conform normelor de insorire in vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.

Se vor respecta distantele de siguranta între constructiile propuse conform Normativului P 118-2/2013.

Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

Se propun plantatii de arbori in zona aferenta constructiilor propuse.

Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 - Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie sa fie pastrate libere în permanenta.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul la parcela nr. 63 se va realiza din domeniul public, si anume de pe strada Calea Urseni, precum si din cele 2 strazi propuse, si anume strada propusa cu profil de 16.00 m de pe limita de nord-vest, care intregeste profilul transversal al strazii Iuliu Podlipny si strada propusa cu profil de 16.00 m de pe limita de sud-est. Ambele strazi vor facilita legatura rutiera cu comuna Giroc prin transversarea canalului HCN 68/4 si continuarea strazilor deja existenta in comuna.

Accesul la parcela nr. 64 se va realiza din cele doua strazi longitudinale propuse cu profil de 16.00 m de pe limita de nord-vest si limita de sud-est, precum si din strada transversala propusa cu profil de 12.00 m, ce separa subzona de institutii si servicii publice de zona de locuinte individuale.

Loturile 1-62 din cadrul zonei de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pot fi accesate prin intermediul celor doua strazi longitudinale propuse cu profil de 16.00 m de pe limita de nord-vest si limita de sud-est, precum si prin cele doua strazi mediane propuse pe directia E-V cu profil de 16.00 m, care vor intregi strazile existente. De asemenea, se vor realiza doua strazi cu fundatura si zona de intoarcere cu profil de 12.00 m, prin intermediul carora se va realiza accesul catre loturile 9-16 si 19-26.

Accesul la loturile nr. 65-67 se va realiza din cele doua strazi longitudinale propuse cu profil de 16.00 m de pe limita de nord-vest si limita de sud-est, precum si din strada mediana propusa cu profil de 16.00 m, ce separa zona de locuinte individuale de subzona verde.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

Articolul 15 - Accese pietonale

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii.

Autorizarea executarii constructiilor și a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei și destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcela beneficiaza de acces pietonal din strada Calea Urseni, din cele doua strazi longitudinale propuse cu profil de 16.00 m, din cele doua strazi transversale propuse cu profil de 16.00 m, din strada transversala propusa cu profil de 12.00 m si din cele 2 strazi propuse cu fundatura si zona de intoarcere cu profil de 12.00 m.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Articolul 16 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare și de energie electrica.

Pentru toate categoriile de constructii se poate deroga de la prevederile aliniatului anterior cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar dupa realizarea retelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon.

Articolul 17 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari, în conformitate cu Planul de Actiune asumat de initiatorii prezentului plan. Lucrarile de racordare și de branșare la reseaua edilitara publica se suporta în întregime de catre proprietari.

Toate retelele stradale: de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, se vor realiza subteran, cu exceptia celor aflate deja în curs de executie.

Este obligatorie realizarea bazinelor de retentie prevazute în proiectul tehnic al echiparilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocata va putea fi folosita pentru udarea spatiilor verzi și la circuite casnice care nu necesita apa potabila.

Se interzice amplasarea retelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa de regula, anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a retelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate în conditiile legii.

Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea retelei stradale, precum și a drumurilor de interes local și national, daca este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasarii retelelor edilitare. În situatia drumurilor de interes local și national, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si al constructiilor

Articolul 18 – Parcelarea

Prin parcelare se vor asigura conditiile necesare pentru obtinerea unor loturi construibile in felul urmator:

- Pentru subzona S_Is sunt permise operatiuni de divizare, doar cu conditia ca toate parcelele rezultate sa indeplineasca anumite conditii, si anume sa aiba frontul de la strada mai mare sau egal cu 30.00 m; adancimea parcelei sa fie mai mare decat frontul la strada, iar suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 1000 mp;
- Pentru subzona S_Et sunt permise operatiuni de divizare, doar cu conditia ca toate parcelele rezultate sa indeplineasca anumite conditii, si anume sa aiba frontul de la strada mai mare sau egal cu 30.00 m; adancimea parcelei sa fie mai mare decat frontul la strada, iar suprafata parcelei sa fie mai mare sau egala cu 1000 mp;
- Pentru zona Liu sunt permise operatiuni de divizare, doar cu conditia ca toate parcelele rezultate sa indeplineasca anumite conditii, si anume sa aiba frontul de la strada mai mare sau egal cu 15.00 m; adancimea parcelei sa fie mai mare decat frontul de la strada, iar suprafata minima a parcelei sa fie de 350 mp;
- Pentru subzona S_Va sunt interzise dezmembrari sau diminuarea parcelelor prevazute in plansa U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE” ca suprafata si forma.

Articolul 19 – Înaltimea constructiilor

Regimul de inaltime general impus constructiilor este de:

- Maxim $(2S)+P+2E+Er/M$ pentru subzona de activitati economice cu caracter tertiar (S_Et), cu H maxim la cornisa = 16.00 m si H maxim la coama = 19.00 m;
- Maxim $(2S)+P+2E+Er/M$ pentru subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate (S_Is), cu H maxim la cornisa = 16.00 m si H maxima la coama = 19.00 m;
- Maxim $(S)+P+1E+Er/M$ pentru zona de locuinte individuale cu 2 apartamente (Liu), cu H maxim la cornisa = 8.00 m si H maxim la coama = 12.00 m;
- Maxim P pentru subzona verde (S_Va), cu H maxim la cornisa = 5.00 m.

Articolul 20 - Aspectul exterior al constructiilor

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.

Se interzice realizarea de pastise sau imitarea stilurilor istorice.

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 impropie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejmui.

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 sau pietonal.

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Acoperisurile cu sarpana vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60° , sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.

Se interzic invelitori din tabla profilata sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tabla nefaltuite, nevopsite sau nezincate.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica, fibrociment in forma romboid sau tabla (zinc, cupru) lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, tencuieli speciale sau placaje de piatra naturala, mozaicuri turnate in situ, similibipiatra pentru socluri si alte elemente arhitecturale.

Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata în mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si în armonie cu acestea.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri

Articolul 21 – Parcaje

Necesarul de parcaje se va stabili conform Anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Timisoara aprobat prin H.C.L. 457/2023. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.

In cazul garajelor cu pardoselala sub cota terenului, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.

Intrarile si iesirile de la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Terenul dintre aliniament și constructii este cu preponderenta destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat ca atare.

Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulatiilor sau spatiilor publice.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Articolul 22 – Spatii verzi si plantate

Amenajarea spatiilor publice, 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.

Eliminarea arborilor maturi si sanatosi este interzisa. Defrisarea este permisa doar in baza unei expertize dendrologice care sa confirme un risc pentru siguranta publica. Defrisarea lor este permisa doar in baza unei Expertize dendrologice.

Suprafata totala de spatii verzi prevazuta prin PUZ: se va asigura un minim de 5% de zone verzi, ce vor avea acces public neingradit si vor fi amenajate si intretinute. Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbarii de destinatie, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71 (1) din OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile ulterioare.

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile. Plantatiile de protectie ce se vor amenaja de-a lungul cailor publice, vor fi dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.

Pentru zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente: pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafata totala. Spre strada/spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniament (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Pentru subzona de activitati economice cu caracter tertiar: spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafata totala 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.

- In cadrul subzonei S_Et – Subzona de activitati economice cu caracter tertiar se va amenaja o zona neingradita cu caracter public, destinata utilizarii comunitatii locale. Aceasta zona va avea acces public nelimitat, urmand a fi amenajata ca spatiu de recreere si socializare, incluzand alei pietonale, spatii de stat, zone de joaca pentru copii si eventuale terase aferente functiunilor din cladirea propusa. Spatiul va ramane in proprietate privata, dar va avea caracter de acces public permanent.

Pentru subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate: pe ansamblul unei parcele, spatii verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Pentru subzona verde: Se conserva, ca regula, actuala structura a spatiilor verzi, a sistemului de alei si platforme. Interventiile importante asupra spatiilor verzi si a sistemului de alei si platforme se vor realiza numai pe baza de studii dendrologice si peisagere, in contextul conservarii caracterelor specifice, pe baza unei documentatii tehnice de specialitate. Suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Articolul 23 - Împrejmuiri

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la fatadele constructiilor se vor realiza imprejmuiri:

- transparente, decorative sau din gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2.20 m cu soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm.
- opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2.20 m pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Pentru subzona verde (S_Va), imprejmuirile se vor realiza ca garduri vii spre spatiile publice, iar pe zonele de invecinare cu proprietati private vor fi de tip gard viu sau structuri inverzite, de tip opac, cu inaltimea maxima de 2.20 m.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Teritoriului zonei studiate este compus din urmatoarele zone functionale:

S_Et – subzona de activitati economice cu caracter terțiar;

S_Is – subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate – respectiv unitati de invatamant – scoala, gradinita, cresa, afterschool, camin elevi, etc.;

S_Va – subzona verde – scuar, gradina, parc cu acces public nelimitat adiacent altor zone verzi precum cele de tip Ve;

Liu – Zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie;

C – Subzona cai de comunicare – circulatii auto si pietonale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

S_Et - subzona de activitati economice cu caracter terțiar

Cladiri dispuse in retragere fata de aliniament, cu regim maxim de inaltime (2S)+P+2E+Er/M, in functie de caracterul programului arhitectural.

1. Generalitati:

Articolul 1 Functiunea dominanta a unitatii: zona de activitati economice cu caracter terțiar situate in zone cu caracter rezidential.

Articolul 2 Functiunile complementare admise:

- Activitati de mica productie;
- Echipare tehnico-edilitara;
- Garaje publice sau private.

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor:

Parcela nr. 63

Articolul 3 Utilizari permise:

Este permisa, amplasarea urmatoarelor:

- Administrative – birouri, sedii de companii, etc.;
- Financiar-bancare;
- Comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentatie publica;
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;

- Cazare turistica;
- Cercetare stiintifica;
- Culturale.

Articolul 4 Utilizari permise cu conditii:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitara, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public;
- Garaje publice sau privat, cu conditiile ca acestea sa nu ocupe frontul stradal spre spatiul public (sa fie retrase spre interiorul parcelei cu minim 8.00 m, sau sa fie dispuse in spatele unui tract dedicat altor functiuni) si ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa nu perturbe traficul;
- Activitati de mica productie, cu conditiile ca acestea sa fie parte a unei activitati de tip comercial (productia sa se desfasoare preponderent in aceasta locatie); spatiile de productie sa nu fie dispuse spre spatiile publice, iar nivelul de poluare sa se incadreze in limitele admise pentru aceasta zona.

Articolul 5 Utilizari interzise permanent:

- **Locuire de orice tip (daca este cazul pana la actualizare P.U.G.);**
- Activitati sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Comert en detail cu suprafata mai mare de 1000 mp;
- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine;
- Cladiri provizorii de orice natura;
- Orice alte utilizari decat cele mentionate mai sus.

3. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Articolul 6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

Articolul 7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Articolul 8 Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea constructiilor este permisa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 9 Expunerea la riscuri tehnologice:

Amplasarea constructiilor este permisa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice, etc.).

Articolul 10 Asigurarea echiparii edilitare:

Amplasarea constructiilor este permisa cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrari de echipare edilitara (bransament de apa, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la reseaua electrica).

Articolul 11 Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

Amplasarea constructiilor cu functiune economica este corelata cu celelalte functiuni (cai de comunicatie, spatii plantate, echipare edilitara).

Articolul 12 Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 50 %

Articolul 13 Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 1.8

Articolul 14 Lucrari de utilitate publica:

Cladirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.)

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Articolul 15 Orientarea fata de punctele cardinale:

Se va respecta orientarea corecta fata de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic);

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitand orientarea exclusiv nord.

Articolul 16 Amplasarea fata de drumuri publice:

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin P.U.Z.

Articolul 17 Amplasarea fata de cai ferate din administratia C.F.R.:

Nu e cazul.

Articolul 18 Amplasarea fata de aeroporturi:

Nu este cazul.

Articolul 19 Amplasarea fata de aliniament:

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- La minim 8.00 fata de strada Calea Urseni, respectiv la minim 10.00 m fata de cele doua strazi nou create.

Amplasarea fata de aliniament se va face în limita zonei construibile, conform planșei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”.

Excețiunile de la regulile mai sus mentionate se aplica constructiilor si amenajarilor tehnic-edilitare si de publicitate care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

Articolul 20 Amplasarea în interiorul parcelei

Constructiile nou propuse pentru subzona S_Et vor respecta retragerea de minim 10.00 m fata de strazile care o delimiteaza la E si la V si de minim 10.00 m fata de S_Is, conform planșei nr. U04 – „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”.

Articolul 21 Accese carosabile

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 direct sau prin servitute de trecere dintr-un drum domeniu public pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare în caz de incendiu la constructii si pentru accesul utilajelor si autospecialelor de interventie ale pompierilor.

Accesul la parcela nr. 63 se va realiza din domeniul public, si anume de pe strada Calea Urseni, precum si din cele 2 strazi propuse, si anume strada propusa cu profil de 16.00 m de pe limita de nord-vest, care intregeste profilul transversal al strazii lului Podlipny si strada propusa cu profil de 16.00 m de pe limita de sud-est. Ambele strazi vor facilita legatura rutiera cu comuna Giroc prin transversarea canalului HCN 68/4 si continuarea strazilor deja existenta în comuna.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

Articolul 22 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit destinatiei si importantei constructiei.

Asigurarea acceselor pietonale la cladiri este obligatorie.

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Articolul 23 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Autorizarea executarii constructiilor se va realiza conform planului de actiune si va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice, investitorul se obliga sa racordeze imobilele la retelele centralizate publice conform planului de actiune.

Articolul 24 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor conform planului de actiune.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiarii finali ai parcelelor propuse prin prezentul P.U.Z. Extinderile de retele stradale de alimentare cu apa, canalizare gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran pe terenuri aflate in domeniul public.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Articolul 25 Parcelarea

Operatii de divizare sunt permise doar cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca cumulativ, fiecare in parte urmatoarele conditii, astfel incat sa fie construibile:

- sa aiba front la strada;
- lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 30.00 m;
- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- suprafata sa fie mai mare sau egala cu 1000 mp
- sa aiba forma regulata

Articolul 26 Înaltimea constructiilor

Regimul de inaltime maxim impus constructiilor este de:

- maxim $(2S) + P + 2E + Er/M$, cu H maxim la cornisa = 16.00 m si H maxim la coama = 19.00 m.

Inaltimele cladirilor se considera fata de cota ± 0.00 .

Articolul 27 Aspectul exterior al constructiilor

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.

Se interzice realizarea de pastise sau imitarea stilurilor istorice.

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 impropie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejmui.

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 sau pietonal.

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Firmele comerciale/necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Anexa 3 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Timisoara aprobat prin H.C.L. 457/2023.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata în mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si în armonie cu acestea.

Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional, dar si cu specificul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejmui:

Articolul 28 Parcaje

Necesarul de parcaje se va stabili conform Anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Timisoara aprobat prin H.C.L. 457/2023. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Intrarile si iesirile de la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul parcelei.

Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unitatilor comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza in cladiri dedicate, sub/supraterane, sau integrat, in cladirile comerciale.

Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculelor de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Articolul 29 Spatii verzi si plantate

In cadrul subzonei S_Et – subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential se va amenaja o zona verde neingradita cu caracter public, destinata utilizarii comunitatii locale. Aceasta zona va avea acces public nelimitat, urmand a fi amenajata ca spatiu de recreere si socializare, incluzand alei pietonale, spatii de stat, zone de joaca pentru copii si eventuale terase aferente functiunilor din cladirea propusa. Spatiul va ramane in proprietate privata, dar va avea caracter de acces public permanent.

Amenajarea spatiilor publice, 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.

Eliminarea arborilor maturi si sanatosi este interzisa. Defrisarea este permisa doar in baza unei expertize dendrologice care sa confirme un risc pentru siguranta publica.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Spre strada/spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniament (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Articolul 30 Împrejmuiri

De la frontul stradal si de la limitele de vecinatate pana la fatadele constructiei se pot realiza imprejmuiri :

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2.20 m cu soclu plin cu inaltimea maxima de 40 cm;
- opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2.20 m pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

S_Is - subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate – respectiv unitati de invatamant – scoala, gradinita, cresa, afterschool, camin elevi, etc.

Cladiri dispuse in retragere fata de aliniament, cu regim maxim de inaltime (2S) + P + 2E + Er/M, in functie de caracterul programului arhitectural.

1. Generalitati:

Articolul 1 Functiunea dominanta a unitatii: zona a ansamblurilor independente, dedicate institutiilor si serviciilor publice.

Articolul 2 Functiunile complementare admise:

- Locuinte de serviciu;
- Facilitati de cazare;
- Echipare tehnico-edilitara;
- Garaje si parcaje.

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor:

Parcela nr. 64

Articolul 3 Utilizari permise:

Este permisa, amplasarea urmatoarelor:

- Institutii sau servicii publice si de interes public, respectiv unitati de invatamant (scoala, gradinita, cresa, afterschool, camin elevi, etc.);
- Cladiri de cazare in sistem internat pentru institutiile de invatamant.

Articolul 4 Utilizari permise cu conditii:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitara, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public;
- Garaje si parcaje pentru personal si vizitatori amplasate subteran sau suprateran, in parti/corpuri de cladiri cu conditia ca ele sa nu ocupe frontul spre spatiul public, iar accesul auto sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul;
- Locuinte de serviciu in conditiile stabilite de Legea 114/1996;
- Facilitati de cazare cu conditia ca ele sa apartina si sa fie administrate de institutiile de invatamant si cercetare localizate in UTR.

Articolul 5 Utilizari interzise permanent:

- Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public;
- Constructii provizorii de orice natura;
- Instalatii/utilaje exterioare, montate pe fatadele imobilelor;
- Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, acoperisuri, terase sau imprejmuiri;
- Imprejmuiri de orice fel cu exceptia situatiilor prevazute de lege;
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare.

3. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Articolul 6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

Articolul 7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Articolul 8 Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea constructiilor este permisa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 9 Expunerea la riscuri tehnologice:

Amplasarea constructiilor este permisa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice, etc.).

Articolul 10 Asigurarea echiparii edilitare:

Amplasarea constructiilor este permisa cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrari de echipare edilitara (bransament de apa, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la reseaua electrica).

Articolul 11 Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

Amplasarea constructiilor ce inglobeaza institutii sau servicii publice si de interes public este corelata cu celelalte functiuni (cai de comunicatie, spatii plantate, echipare edilitara).

Articolul 12 Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 50 %

Articolul 13 Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 1.8

Articolul 14 Lucrari de utilitate publica:

Cladirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.)

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Articolul 15 Orientarea fata de punctele cardinale:

Se va respecta orientarea corecta fata de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic);

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitand orientarea exclusiv nord.

Articolul 16 Amplasarea fata de drumuri publice:

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin P.U.Z.

Articolul 17 Amplasarea fata de cai ferate din administratia C.F.R.:

Nu e cazul.

Articolul 18 Amplasarea fata de aeroporturi:

Nu este cazul.

Articolul 19 Amplasarea fata de aliniament:

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- La minim 10.00 m fata de cele 3 strazi care delimiteaza subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate, conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”
- Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica constructiilor si amenajarilor tehnic-edilitare si de publicitate care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

Articolul 20 Amplasarea în interiorul parcelei

Constructiile nou propuse vor respecta retragerea de minim 10.00 m fata de strazile care o delimiteaza si de minim 20.00 m fata de S_Et;

Articolul 21 Accese carosabile

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 direct sau prin servitute de trecere dintr-un drum domeniu public pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare în caz de incendiu la constructii si pentru accesul utilajelor si autospecialelor de interventie ale pompierilor.

Accesul la parcela nr. 64 se va realiza din cele doua strazi longitudinale propuse cu profil de 16.00 m de pe limita de nord-vest si limita de sud-est, precum si din strada transversala propusa cu profil de 12.00 m, ce separa subzona de institutii si servicii publice de zona de locuinte individuale.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

Pentru amenajarea curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de stratificari permeabile.

Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta, accesibilitatea pentru toate categoriile de varsta, persoane cu dizabilitati si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferentiat, sistem ghidaj persoane cu deficiente de vedere, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil, semnalizare acustica, etc.)

Articolul 22 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit destinatiei si importantei constructiei.

Asigurarea acceselor pietonale la cladiri este obligatorie.

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Articolul 23 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Autorizarea executarii constructiilor se va realiza conform planului de actiune si va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice, investitorul se obliga sa racordeze imobilele la retelele centralizate publice conform planului de actiune.

Articolul 24 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor conform planului de actiune.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiarii finali ai parcelelor propuse prin prezentul PUZ. Extinderile de retele stradale de alimentare cu apa, canalizare gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran pe terenuri aflate in domeniul public.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Articolul 25 Parcelarea

Operatii de divizare sunt permise doar cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca cumulativ, fiecare in parte urmatoarele conditii, astfel incat sa fie construibile:

- sa aiba front la strada;
- lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 30.00 m;
- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- suprafata sa fie mai mare sau egala cu 1000 mp
- sa aiba forma regulata

Articolul 26 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim impus construcțiilor este de:

- maxim $(2S) + P + 2E + Er/M$, cu H maxim la cornisa = 16.00 m și H maxim la coama = 19.00 m.

Înălțimile clădirilor se consideră față de cota ± 0.00 .

Articolul 27 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situație, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Se interzice realizarea de pastise sau imitarea stilurilor istorice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi. Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto sau pietonal.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Articolul 28 Parcaje

Necesarul de parcaje se va stabili conform Anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. 457/2023. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Intrările și ieșirile de la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fașia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Staționarea în curțile clădirilor nu este admisă decât în număr limitat destinat vizitatorilor și doar în curți exclusiv de serviciu.

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

Articolul 29 Spații verzi și plantate

Amenajarea spațiilor publice, construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicată.

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrisarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Articolul 30 Împrejurimi

În situația în care împrejurimile sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, a utilizatorilor, etc, acestea vor respecta următoarele reguli, și anume de la frontul strădal și de la limitele de vecinătate până la fațadele construcției se pot realiza împrejurimi:

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate dinspre stradă, cu înălțimea de maxim 2.20 m cu soclu plin cu înălțimea maximă de 40 cm;
- opace, din zidărie sau lemn cu înălțimea maximă de 2.20 m pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate aferente altor clădiri.

Portile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

S_Va – subzona verde – scuar, gradină, parc cu acces public nelimitat adiacent altor zone verzi precum cele de tip Ve.

1. Generalități:

Articolul 1 Funcțiunea dominantă a unității: zona de spații verzi cu acces public nelimitat.

Articolul 2 Functiunile complementare admise:

- Echipare tehnico-edilitara;
- Acces auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo;

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor:

Parcelele nr. 65-67

Articolul 3 Utilizari permise:

- Plantatii inalte, medii si joase;
- Sistem de alei si platforme cu invelis permeabil pentru circulatii pietonale si velo;
- Mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- Grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- Unitati de alimentatie publica, cu ADC de maxim 120 mp (cofetarie, cafenea, bufet, etc.)
- Sunt admise constructii pentru expozitii si activitati culturale.

Articolul 4 Utilizari permise cu conditii:

- Acces auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo, cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiului respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel incant sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

Articolul 5 Utilizari interzise permanent:

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

3. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Articolul 6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

Articolul 7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Articolul 8 Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea constructiilor este permisa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 9 Expunerea la riscuri tehnologice:

Amplasarea constructiilor este permisa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice, etc.).

Articolul 10 Asigurarea echiparii edilitare:

Amplasarea constructiilor este permisa cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrari de echipare edilitara (bransament de apa, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la reseaua electrica).

Articolul 11 Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

Amplasarea constructiilor pe spatiul verde amenajat este corelata cu celelalte functiuni (cai de comunicatie, spatii plantate, echipare edilitara).

Articolul 12 Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 5%

Articolul 13 Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 0.1

Articolul 14 Lucrari de utilitate publica:

Cladirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.)

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Articolul 15 Orientarea fata de punctele cardinale:

Se va respecta orientarea corecta fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic);

Articolul 16 Amplasarea fata de drumuri publice:

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin P.U.Z.

Articolul 17 Amplasarea fata de cai ferate din administratia C.F.R.:

Nu e cazul.

Articolul 18 Amplasarea fata de aeroporturi:

Nu este cazul.

Articolul 19 Amplasarea fata de aliniament:

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Constructiile nou propuse se vor retrage cu cel putin 4.00 m de la aliniament, conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”.

Articolul 20 Amplasarea în interiorul parcelei

Constructiile nou propuse pentru subzona S_Va vor respecta reteagerea de minim 2.00 m fata de limitele laterale si de minim 6.00 m fata de limita posterioara.

Articolul 21 Accese carosabile

Accesul la loturile nr. 65-66 se va realiza din cele doua strazi longitudinale propuse cu profil de 16.00 m de pe limita de nord-vest si limita de sud-est, precum si din strada mediana propusa cu profil de 16.00 m, ce separa zona de locuinte individuale de subzona verde.

Accesul la reseaua de drumuri publice se va face in baza autorizatiei emise de administratorul acestora.

Articolul 22 Accese pietonale

Aleile pietonale si velo vor fi construite ca stratificare permeabila. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemenatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilitati sau persoane in varsta si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (sistem ghidaj pentru cu vedere redusa, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil).

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Articolul 23 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Autorizarea executarii constructiilor se va realiza conform planului de actiune si va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice, investitorul se obliga sa racordeze imobilele la retelele centralizate publice conform planului de actiune.

Articolul 24 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor conform planului de actiune.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiarii finali ai parcelelor propuse prin prezentul PUZ. Extinderile de retele stradale de alimentare cu apa, canalizare gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran pe terenuri aflate in domeniul public.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Articolul 25 Parcelarea

Sunt interzise dezmembrari sau diminuarea parcelelor prevazute in plansa U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE” ca suprafata si forma.

Articolul 26 Înaltimea constructiilor

Regimul de inaltime maxim impus constructiilor este de:

- maxim P, cu H maxim cornisa = 5.00 m.

Inaltimele cladirilor se considera fata de cota ± 0.00 .

Articolul 27 Aspectul exterior al constructiilor

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.

Se interzice realizarea de pastise sau imitarea stilurilor istorice.

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 impropie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejmui. 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 sau pietonal.

Pentru cladirile provizorii de alimentatie publica si comert:

- Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Cladirile vor avea caracter provizoriu si vor fi realizate ca si constructii usoare pe structura din lemn sau metal.
- Nu se admite realizarea de platforme betonate pentru amplasarea constructiilor provizorii.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui:

Articolul 28 Parcaje

Stationarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisa. Acestea se vor amplasa in proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

Necesarul de parcaje se va stabili conform Anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Timisoara aprobat prin H.C.L. 457/2023.

Articolul 29 Spatii verzi si plantate

Se conserva, ca regula, actuala structura a spatiilor verzi, a sistemului de alei si platforme.

Interventii importante asupra spatiilor verzi si a sistemului de alei si platforme se vor realiza numai pe baza de studii dendrologice si peisagere, in contextul conservarii caracterelor specifice, pe baza unei documentatii tehnice de specialitate.

Suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Eliminarea arborilor maturi este interzisa iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor.

Articolul 30 Împrejmuiri

Împrejmuririle se vor realiza ca si garduri vii catre spatiile publice.

Împrejmuririle pe zonele de invecinare cu proprietati private vor fi de tip opac, cu o inaltime maxima de 2.20 m.

Liu – zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie

Zona destinata locuintelor individuale, cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie, izolate sau cuplate, cu regim redus de inaltime (maxim (S)+P+1E+Er/M), dispuse pe un parcelar de tip urban.

1. Generalitati:

Articolul 1 Functiunea dominanta a unitatii: locuire

Articolul 2 Functiunile complementare admise:

- Servicii cu acces public (de proximitate);
- Servicii profesionale sau manufacturiere;
- Institutii de invatamant – crese, gradinite, scoli publice sau private;
- Echipare tehnico-edilitara;

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor:

Parcelatele nr. 1-62

Articolul 3 Utilizari permise:

Este permisa, amplasarea urmatoarelor:

- Locuinte individuale izolate sau cuplate (cu maxim 2 apartamente pe parcela proprie);
- Anexe aferente locuintelor;
- Cai de acces carosabil si pietonal in incinta;
- Amenajari de spatii verzi.

Articolul 4 Utilizari permise cu conditii:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitara, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public;
- Servicii cu acces public (de proximitate), cu conditiile de a se adresa preponderent locuitorilor zonei; ca activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii, sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala si sa nu fie afectata intimitatea locuirii pe parcelele vecine. Pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Pentru activitatile de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor de parcela pe toate laturile.
- Posibilitatea de utilizare a unor incaperi din cadrul locuintei in vederea desfasurarii unor activitati care nu deranjeaza zona de locuit (birouri, activitati liberale cu maxim 5 angajati), cu conditia obtinerii acordului vecinilor direct implicati.
- Servicii profesionale sau manufacturiere, cu conditiile de a se desfasura in paralel cu functiunea de locuire, iar suprafata utila destinata acestora sa nu depaseasca 160 mp. Activitatea acestora (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare doar in interiorul cladirii si sa nu produca poluarea fonica, chimica sau vizuala si sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine. Pentru activitatile ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela.
- Institutii de invatamant – crese, gradinite, scoli publice sau private, cu conditiile ca pe parcela sa nu existe alte functiuni si sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), in functie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip.

Articolul 5 Utilizari interzise permanent:

- Activitati de depozitare si comert en gros, indiferent de anvergura acestora;
- Constructii pentru activitati de productie industrială sau agrozootehnica si de depozitare;
- Orice activitate care genereaza zgomot, noxe, trafic greu;
- Parcare autovehicule pe trotuare, spatii verzi;
- Depozitare deseuri;
- Construirea a mai mult de 2 unitati locative/parcela in cadrul parcelei de locuit in sistem individual;
- Unificarea ulterioara a mai multor parcele in scopul realizarii de cladiri de locuit in sistem colectiv;
- Autorizarea cladirilor de locuit cuplate si insiruite fara acordul autentificat al vecinilor adiacenti calcanului;
- Orice alte utilizari decat cele mentionate la functiuni permise;
- Este interzisa amplasarea pe loturile destinate construirii de locuinte a oricarui tip de constructii gospodaresti ce produc disconfort (grajduri, cocini, etc.) cu exceptia dotarilor ca: piscina, pergole, chioscuri, umbrare, etc.

3. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Articolul 6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

Articolul 7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Articolul 8 Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea constructiilor este permisa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 9 Expunerea la riscuri tehnologice:

Amplasarea constructiilor este permisa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice, etc.).

Articolul 10 Asigurarea echiparii edilitare:

Amplasarea constructiilor este permisa cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrari de echipare edilitara (bransament de apa, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la reseaua electrica).

Articolul 11 Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

Amplasarea constructiilor cu functiunea de locuire este corelata cu celelalte functiuni (cai de comunicatie, spatii plantate, echipare edilitara).

Articolul 12 Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 35 %

Articolul 13 Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 0.9

Articolul 14 Lucrari de utilitate publica:

Cladirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.)

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Articolul 15 Orientarea fata de punctele cardinale:

Se va respecta orientarea corecta fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic);

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitand orientarea exclusiv nord.

Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

Articolul 16 Amplasarea fata de drumuri publice:

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin P.U.Z.

Articolul 17 Amplasarea fata de cai ferate din administratia C.F.R.:

Nu e cazul.

Articolul 18 Amplasarea fata de aeroporturi:

Nu este cazul.

Articolul 19 Amplasarea fata de aliniament:

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- Cladirile se vor retrage cu cel putin 4.00 m si cu cel mult 6.00 m de la aliniament, respectiv se va pastra aliniamentul propus prin PUZ-urile invecinate, conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”.
- Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.
- Garajele se vor retrage la minimum 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica constructiilor si amenajarilor tehnic-edilitare si de publicitate care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

Articolul 20 Amplasarea în interiorul parcelei

Constructiile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevazute în plansa U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”. Amplasarea noilor constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

Modul de amplasarea al constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi cuplat (cu acordul notarial al vecinilor) si izolat, conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE”.

In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, acestea se vor retrage fata de limitele laterale in mod obligatoriu cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu cu mai putin de 3.00 m.

Cladirile propuse in zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente, se vor retrage cu minim 10.00 m fata de limita posterioara a lotului sau cu 8.00 m daca adancimea parcelei este mai mica sau egala cu 27.00 m. In ambele situatii se vor prevedea goluri inspre limitele laterale si cea posterioara, respectand prevederile Codului Civil.

La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa.

Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel putin 2.00 m fata de limita posterioara sau pe limita, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3.00 m la coama.

Se permite construirea garajelor catre frontul stradal cu respectarea inaltimii maxime de 2.80 fata de C.T.S.

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.

Distantele între clădirile de pe parcelele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.

Se vor respecta distanțele de siguranță între construcțiile propuse conform Normativului P 118-2/2013.

Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014.

Articolul 21 Accese carosabile

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

Orice construcție trebuie să fie accesibilă direct sau prin servitute de trecere dintr-un drum domeniu public pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

Loturile 1-62 din cadrul zonei de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pot fi accesate prin intermediul celor două străzi longitudinale propuse cu profil de 16.00 m de pe limita de nord-vest și limita de sud-est, precum și prin cele două străzi mediane propuse pe direcția E-V cu profil de 16.00 m, care vor întregi străzile existente. De asemenea, se vor realiza două străzi cu fundatură și zonă de întoarcere cu profil de 12.00 m, prin intermediul cărora se va realiza accesul către loturile 9-16 și 19-26.

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

Pentru caile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelisuri permeabile.

Articolul 22 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale potrivit destinației și importanței construcției.

Asigurarea acceselor pietonale la clădiri este obligatorie.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 23 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza conform planului de acțiune și va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă potabilă, canalizare și energie electrică sau în cazul:

- realizării de soluții de echipare în sistem individual;
- după realizarea rețelelor centralizate de utilități publice, investitorul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice conform planului de acțiune.

Articolul 24 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor conform planului de acțiune.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiarii finali ai parcelelor propuse prin prezentul PUZ. Extinderile de rețele stradale de alimentare cu apă, canalizare gaze, energie electrică și telecomunicații se vor executa subteran pe terenuri aflate în domeniul public.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Articolul 25 Parcelarea

Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții, astfel încât să fie construibile:

- front stradal mai mare sau egal cu 15 m;
- adâncimea parcelei să fie egală sau mai mare decât frontul stradal;
- parcela să aibă formă regulată și o suprafață minimă de 350 mp;
- să aibă formă regulată.

Articolul 26 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim impus construcțiilor este de:

- maxim $(S) + P + 1E + Er/M$, cu H maxim la cornișă = 8.00 m și H maxim la coama = 12.00 m.

Înălțimile clădirilor se consideră față de cota ± 0.00 .

Articolul 27 Aspectul exterior al construcțiilor

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.

Se interzice realizarea de pastise sau imitarea stilurilor istorice.

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 impropie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi. 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 sau pietonal.

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60°, sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.

Se interzic invelitori din tabla profilata sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tabla nefaltuite, nevopsite sau nezincate.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica, fibrociment in forma romboid sau tabla (zinc, cupru) lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, tencuieli speciale sau placaje de piatra naturala, mozaicuri turnate in situ, similipiatra pentru socluri si alte elemente arhitecturale.

Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata în mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si în armonie cu acestea.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Articolul 28 Parcaje

Necesarul de parcaje se va stabili conform Anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Timisoara aprobat prin H.C.L. 457/2023. Suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.

Fiecare parcela de locuinte individuala va contine in cadrul ei obligatoriu minim un garaj sau loc de parcare/apartament.

In cazul garajelor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.

Intrarile si iesirile de la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul parcelei.

Constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelasi spirit ca si cladirile de locuit.

Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Articolul 29 Spatii verzi si plantate

Eliminarea arborilor maturi si sanatosi este interzisa. Defrisarea este permisa doar in baza unei expertize dendrologice care sa confirme un risc pentru siguranta publica.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafata totala. Spre strada/spatiul public, in zonele de retragere fata de aliniament (gradina de fatada), minim 60% din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Articolul 30 Împrejurimi

De la frontul stradal si de la limitele de vecinatate pana la fatadele constructiei se pot realiza imprejurimi :

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2.20 m cu soclu plin cu inaltimea maxima de 40 cm;
- opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2.20 m pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

a) **C – Zona pentru cai de comunicatie**

Cuprinde zona definita in documentatie ca drumuri si parcaje. Cai de comunicatie rutiere propuse cu prospecte finale de 16.00 m, respectiv 12.00 m.

1. Generalitati:

Articolul 1 Functiunea dominanta a unitatii: Cai de comunicatie rutiere

Articolul 2 Functiunile complementare admise:

- echipare tehnico-edilitara;
- zone verzi;
- circulatie pietonala.

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor:

Parcela nr. 68

Articolul 3 Utilizari permise:

- Cai de comunicatie, parcaje, spatii de stationare, trotuare pietonale;
- Retele tehnico-edilitare;
- Plantatii, amenajari spatii verzi aliniament.

Articolul 4 Utilizari permise cu conditii:

- Amplasarea constructiilor și amenajarilor în zona drumului public este permisa cu avizul administratorului de drum. La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice se va obtine acordul administratorului drumului, al politiei rutiere (art.30, OG43/1997);
- Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza în afara amprizei, în afara zonei de siguranta a drumului public sau a galeriei vizitabile;
- Constructia, repararea și întreținerea acestor lucrari în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislatiei în vigoare (alin.1, art.48, OG43/1997);

Articolul 5 Utilizari interzise:

- Constructii permanente;
- Depozitare deseuri;
- Panouri mari publicitare;
- Anexe gospodaresti;
- Statii de intretinere auto;
- Activitati de depozitare si industriale;
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta: mai mica de 150 m, calculata de la intrarea, respectiv iesirea din intersectie (alin.5, art.27, OG43/1997);
- Se interzice obturarea vizibilitatii indicatoarelor rutiere prin amplasarea constructiilor, instalatiilor, panourilor publicitare, plantatiilor rutiere și a oricaror alte obstacole (alin.6, art.27, OG43/1997).

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza ridicarii topografice prin coordonate, datele fiind puse la dispozitie de proiectantul de specialitate – care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de Urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z. – ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit
arh. Simina Zbucea



Verificat
arh. Simina Zbucea