



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022
Beneficiar: S.C Timcon S.A
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

Volumul 2: Regulament Local de Urbanism

afereant

P.U.Z Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare

Nr. proiect:	156/2022
Faza:	P.U.Z.
Beneficiar:	S.C TIMCON S.A
Amplasament:	str. Augustin Coman - CF nr. 444976 Municipiul Timișoara, jud. Timiș,
Proiectant general:	S.C LEVANT PROJECT S.R.L. arh. Miron Șuteu
Coordonator R.U.R:	S.C GENIUS LOCCI S.R.L. urb. Carmen Falniță
Data elaborării:	Ianuarie 2024



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022
Beneficiar: S.C Timcon S.A
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

Cuprins

1. DISPOZIȚII GENERALE.....	3
1. Rolul R.L.U.....	3
2. Baza legală a elaborării.....	3
3. Domeniul de aplicare.....	4
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	4
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	5
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	6
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	7
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	8
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	10
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	11
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	12
11. Unități și subunități funcționale	12
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	12
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	14



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022
Beneficiar: S.C Timcon S.A
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafață de 2 073 mp.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni și restricții, sunt obligatorii pe terenul aferent Planului Urbanistic Zonal, respectiv pe C.F-ul inițial nr. 444976.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, iar după aprobarea lor, se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.


2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism aferent *P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare* se elaborează în conformitate cu:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată;
- Codul Civil;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 145/1997 preluat de P.U.G aprobat prin H.C.L nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L nr. 619/2018 – “Calea Torontalului Inel IV de circulație” – “Zb” – subzonă cazare, locuințe, parțial afectat de drum proiectat;
- P.U.G aprobat prin H.C.L 157/2002 prelungit prin H.C.L nr. 619/2018, în vigoare la data începerii documentației;
- P.U.G al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L nr. 457/17.10.2023;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă;
- Concept general de dezvoltare urbană Timișoara (Masterplan) ianuarie 2012;
- Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 prelungită până în 2025 prin HCL 289 / 2022 și Anexa 1 - Cadastrul Verde;
- Studiu geotehnic întocmit de către S.C Cara S.R.L ;
- Ridicare topografică Stero 70 întocmită de către S.C Multilines S.R.L;
- Certificat de Urbanism nr. 221 din 26.01.2022;
- Aviz de Oportunitate nr. 27 din 05.10.2022;

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect:	156/2022
	Beneficiar:	S.C Timcon S.A
	Titlu proiect:	P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

- Aviz Arhitect Șef nr. 46 din 28.12.2023.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor care vor fi realizate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Terenul are o suprafață totală de 2.073 mp, este situat în intravilanul Municipiului Timișoara și este identificat prin C.F nr. 444976.

Terenul reglementat a fost împărțit în 2 LOT-uri după cum urmează:

BILANȚ TERITORIAL	Suprafața (mp)	%
LOT 1 – locuințe colective și funcțiuni complementare	1 969 mp	95%
LOT 2 – circulații publice	104 mp	5%
TOTAL	2 073 mp	100%

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată pe planșa **U.03 – Reglementări urbanistice - zonificare**. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

Prezentul P.U.Z se va reglementa și va fi preluat în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin Hotărâre a Consiliului Local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, P.O.T.-ul și C.U.T.-ul, prevăzute în documentație;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare și asigurarea platformelor de întoarcere

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea specificată în avizul geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor, precum și recomandările din studiu geotehnic preliminar realizat în faza de P.U.Z.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022
Beneficiar: S.C Timcon S.A
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

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

▪ Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse prin acesta.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

▪ Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

▪ Resursele subsolului

În cadrul studiilor geotehnice nu s-au identificat zone cu resurse pe teritoriul care face obiectul prezentului P.U.Z.

▪ Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții este permisă doar cu acordul/avizul autorităților de gospodărire a apelor după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă este cazul).

▪ Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local sau declarate și delimitate prin HCL, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Pe terenul reglementat nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea lucrărilor de construcție vor cuprinde toate elementele necesare, în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022
Beneficiar: S.C Timcon S.A
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

- **Expunerea la riscuri naturale**
Zona nu prezintă riscuri naturale.
- **Expunerea la riscuri tehnologice**
Nu este cazul.
- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**
Nu este cazul.
- **Asigurarea echipării edilitare**
Se va face conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției.
- **Asigurarea compatibilității funcțiilor**
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile permise prin prezentul Regulament de Urbanism.
- **Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului**
Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

În cadrul prezentului regulament s-au propus următoarele zone funcționale (UTR):

- Lc - zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare;
- Cc – căi de comunicații.

Pentru acestea s-au propus următorii indicatori urbanistici:

Lc - zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare – LOT 1

- P.O.T max. = 35% și C.U.T max. = 2

Cc – căi de comunicații LOT 2

Nu e cazul

- **Lucrări de utilitate publică**

Realizarea rețelelor de utilități

Planul Urbanistic Zonal propune reglementări pentru construirea locuințe locuințe colective cu spații comerciale la parter, în intravilanul municipiului Timișoara.

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările tehnico-edilitare și căile de circulații publice din zona reglementată.

Realizarea rețelelor de comunicații

Prin prezenta documentație, în vederea lărgirii profilului str. Augustin Coman, se propune trecerea LOT 2 cu o suprafață de 104 mp (5% din terenul aflat în proprietate privată) în domeniu public.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea normelor și recomandărilor privind însorirea cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G nr. 525/1996 și Ordinul Ministrului



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022
Beneficiar: S.C Timcon S.A
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă.

Amplasarea construcțiilor de locuințe se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 ½ h, potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandările privind modul de viață al populației.

Pentru spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială), se recomandă asigurarea iluminatului natural al acestora.

▪ **Amplasarea față de drumurile publice**

Construcțiile vor fi autorizate pe terenurile care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

▪ **Amplasarea în interiorul parcelei**

Zona edificabilă a construcției s-a stabilit conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice - zonificare*.

Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea construcției față de aliniamentul stradal se va face conform planșei ***U.03 Reglementări urbanistice - zonificare***.

Amplasarea în interiorul parcelei în raport cu limitele de proprietate

Lc – Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare – LOT 1

Amplasarea în interiorul LOT 1 se va realiza conform planșei *U.03 – Reglementări urbanistice – zonificare*, astfel:

- **retragerea față de aliniament:**
 - **min. 5,00 m** față de limita de proprietate (str. Augustin Coman) pe distanța de 17,00 m de la limita zonei edificabile de vest și min 10,00 m pe distanța de 3,00 m de la limita zonei edificabile de est;
- **retragerea față de limitele laterale:**
 - **min. 4,00 m sau H/2** – față de limita de proprietate de la sud-vest, unde retragerea de 4,00 m este permisă pentru înălțimea maximă de P+1E, pentru un regim de înălțime mai mare, clădirea se va retrage h/2, unde h este înălțimea clădirii.
 - **min. 8,00 m** – față de limita de proprietate de la nord-est
- **retragerea față de limita posterioară:**
 - **min. 10,00 m** – față de limita de proprietate

Cc – Căi de comunicații LOT 2

Nu e cazul

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

▪ **Accesuri carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces din drumurile publice, direct sau prin servitute. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, a ambulanțelor.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022
Beneficiar: S.C Timcon S.A
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea următoarelor accesuri auto:

- Acces 1 principal de pe strada Augustin Coman;
- Acces 2 secundar prin terenurile vecine identificate prin C.F nr. 444975 (teren neîmprejmuit intravilan cu 75 locuri de parcare supraterane) și C.F nr. 444974 (teren intravilan cu 50 locuri de parcare suprateran).

▪ **Accesuri pietonale**

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării accesului pietonal la obiectivul propus prin prezenta documentație.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și persoanelor care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin prezentul PUZ, se propune amenajarea accesului pietonal de pe strada Augustin Coman.

▪ **Circulații interioare și parcaje**

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se vor realiza subteran și suprateran, exclusiv pe terenul beneficiarului.

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții care necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Totodată, la faza AC a obiectivelor se vor prevedea și locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap conform prevederilor Legii nr. 448 din 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.

Numărul și dimensionarea parcajelor se va determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- 1,15 locuri de parcare / apartament
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare astfel:
 - spații comerciale de până la 600 mp - se va respecta min. 1 loc de parcare la 50 mp desfășurați, plus un spor de 1 loc de parcare la 5 angajați.
 - sedii de firmă /birouri sub 10 angajați - 1 loc parcare /30 mp desfășurați + 1 loc de parcare la 5 angajați.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

▪ **Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

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

- Lucrări pentru alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială;
- Alimentarea cu energie termică;
- Rețele de energie electrică;
- Telecomunicații;



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022
Beneficiar: S.C Timcon S.A
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

- Rețele de gaze naturale.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării edilitare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

▪ **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

Alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială

În vederea branșării/racordării la rețelele publice de apă și canalizare, se va ține cont de următoarele:

- Debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.) va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă cu execuția branșamentului de apă, în urma unei documentații tehnice.
- Evacuarea apelor uzate menajere, se va face la canalizarea publică conform cu normativul NTPA002 cu condiția executării legăturii la rețeaua publică de canalizare și a realizării racordului de canal, în urma unei documentații tehnice.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare existentă.

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor. Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente în proximitate.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

Alimentare cu gaze

Centralele termice vor fi, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022
Beneficiar: S.C Timcon S.A
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

Pentru energia termică se propune implementarea unor soluții în sistem individual.

Toate rețelele termice și de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului construcțiilor și împrejurimilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

▪ **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea Municipiului Timișoara.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

▪ **Parcelarea**

Dezmembrarea terenului reglementat se va face în baza prevederilor prezentului P.U.Z, în urma aprobării acestuia prin H.C.L.

Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se propune împărțirea terenului în următoarele LOTURI:	Suprafața (mp)	Observații
LOT 1 – lot locuințe colective și funcțiuni complementare	1 969 mp	
LOT 2 – lot circulații publice	104 mp	va trece în domeniul public
TOTAL	2 073 mp	

▪ **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcției s-au avut în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea construcțiilor Lc – locuințe colective și funcțiuni complementare LOT 1

- Regimul de înălțime maxim al construcției este S+P+4E
- Înălțimea maximă admisă H_{max} cornișă = 15.00; H_{max} coamă = 17.00m

Înălțimea construcțiilor Cc – Căi de comunicații LOT 2

Nu e cazul.

▪ **Aspectul exterior al clădirilor**

Sunt interzise construcțiile care prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior sunt în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane. Sunt interzise imitațiile stilistice.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022
Beneficiar: S.C Timcon S.A
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural.

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

Mobilierul urban, reclamele, semnalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Dimensiunile și poziția acestora nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Se recomandă îmbunătățirea performanței energetice a clădirii propuse prin utilizarea a 30% din consumul de energie primară din surse regenerabile de la fața locului. În acest sens, este obligatorie respectarea Legii nr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicată*) privind performanța energetică a clădirilor.

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

▪ Spații verzi și plantate

Zonele verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea spațiilor verzi de pe terenul reglementat.

Autorizația de construire va conține obligația amenajării de spații verzi și plantate.

Este interzisă betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirii.

Se propune amenajarea unor spații verzi de minim 30% din suprafața totală a terenului reglementat prin prezentul P.U.Z., amplasate pe LOT 1. Pe spațiile verzi aferente se pot amplasa rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare (atât suprateran cât și subteran), mijloace publicitare, cât și alei pietonale și locuri de joacă pentru copii.

Pe spațiile verzi amenajate definitiv sunt interzise amplasarea de construcții principale definitive.

Pe limita de vest a LOT 1, se va amplasa o fâșie de 1,00 m cu vegetație înaltă, iar restul se va concentra în partea de nord-est cu vegetație diversificată, gazon, arbuști, material floricol etc.

Conform Legii 24/2007, pe spațiile verzi amenajate definitiv sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte construcții definitive.

Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizată, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

În acest procent se va amenaja obligatoriu un loc de joacă pentru copii în zona de nord-est a parcelei, care să comunice cu locul de joacă amplasat pe parcela vecină.

Pe LOT 2, în profilul transversal propus al străzii Coman sunt incluse și spații verzi de alinament, care intră în zona funcțională a căilor de comunicație.

▪ Împrejurii

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G nr. 525/1996 – actualizat împrejurii reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Împrejurii Lc – locuințe colective și funcțiuni complementare LOT 1

Se recomandă a nu se realiza împrejurii.

De asemenea, nu se vor împrejmui latura sud-vestică și latura nord-estică.

Locul de joacă este recomandat a se împrejmui cu împrejurii de tip transparent de maxim 1,5 m înălțime.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022
Beneficiar: S.C Timcon S.A
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

Împrejmirile pe aliniamentul stradal (dacă e cazul) se vor realiza din elemente cu max. 20% opacitate, grilaje din metal, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Pot avea un soclu plin de max. 0,60 m și o înălțime max. de 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmirii nu vor depăși 2,00 m. Acestea vor trebui dublate de un gard viu.

Porțile împrejmirilor, dacă e cazul, se vor deschide fără a afecta domeniul public.

Pe limitele laterale și posterioare, dacă e cazul, se recomandă împrejmirii cu înălțime de maxim 2,00 m necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale recomandat dublate de vegetație.

Aspectul împrejmirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirii.

Împrejmiri Cc – Căi comunicații LOT 2

Se interzice împrejmuirea.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Terenul care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în intravilanul Municipiului Timișoara și are o suprafață totală de 2 073 mp (teren proprietate privată).

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul reglementat prin P.U.Z a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență pe planșa *U.03 Reglementări urbanistice – zonificare*.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

La nivelul terenului reglementat s-au delimitat două UTR- uri:

- Lc - locuințe colective și funcțiuni complementare;
- Cc – căi de comunicații.

▪ Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia și regimul maxim de înălțime admis.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunea propusă pentru zona reglementată este cea de locuire colectivă cu funcțiuni complementare.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022
Beneficiar: S.C Timcon S.A
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

UTILIZĂRI PERMISE

Utilizări permise Lc - locuințe colective și funcțiuni complementare LOT 1

- locuire colectivă;
- amenajări aferente locuințelor;
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
- parcări la sol și drumuri de acces aferente;
- parcări în subsol;
- spații verzi și plantații de protecție/aliniament;
- locuri de joacă pentru copii (amenajat și echipat cu mobilier urban specific (conform Ordinului MS 119/2014, Capitolul I, articolul 4) recomandat a se amenaja în partea nord-estică pentru a comunica cu zona verde și locul de joacă care deservește construcția existentă din nord-est.)
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- împrejuriri;
- platforme colectare deșeuri menajere;
- obiecte de mobilier urban.

Utilizări permise Cc – căi de comunicații LOT 2

- circulație rutieră și amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrări de sistematizare pe verticală;
- mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto);
- modernizare, lărgire trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (plantații de protecție);
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Utilizări permise cu condiționări Lc - locuințe colective și funcțiuni complementare LOT 1

Funcțiunile complementare, ca de exemplu:

- **spații pentru servicii și comerț de capacitate redusă** (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, cafenele, patiserii, salon înfrumusețare etc.) cu acces public (de proximitate) și **sunt permise cu îndeplinirea următoarelor condiții:**
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - să se asigure locurile de parcare necesare în incintă.
- amplasarea anexelor pentru depozitare biciclete, închise și acoperite, **cu condiția** de a se respecta procentul minim de spațiu verde, respectiv min. 30% din totalul suprafeței terenului reglementat prin P.U.Z.
- depășirea zonei edificabile cu balcoane, logii, terase acoperite, **cu îndeplinirea următoarelor condiții:**
 - lățimea maximă admisă a acestora este de 2,50 m măsurat de la limita zonei edificabile;
 - acestea sunt amplasate la min. 4,00 m înălțime.

Utilizări permise cu condiționări Cc – căi de comunicații LOT 2

Nu e cazul.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 156/2022
Beneficiar: S.C Timcon S.A
Titlu proiect: **P.U.Z – Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Augustin Coman (C.F nr. 444976)

INTERDICȚII TEMPORARE

Interdicții temporare Lc - locuințe colective și funcțiuni complementare LOT 1

Nu e cazul

Interdicții temporare Cc – Căi de comunicații LOT 2

Nu e cazul

UTILIZĂRI INTERZISE

Utilizări interzise Lc - locuințe colective și funcțiuni complementare LOT 1

- comerț en-gros;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- producție;
- construcții industriale;
- depozite de deșeuri;
- orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote.

Utilizări interzise Cc – Căi de comunicații LOT 2

- se interzic construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială – Locuințe colective și funcțiuni complementare” și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui P.U.Z, cuprind norme obligatorii pentru obținerea autorizațiilor de construire pe terenul reglementat prin prezentul P.U.Z.

Întocmit,
arh. Miron Șuteu

Coordonator R.U.R,
urb. Carmen Falniță