

“PUZ–ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE”

Amplasament:

**jud. Timis, Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu, arabil, intravilan extins,
CF 431301, CAD 431301, (CF vechi 134365, nr. cadastral vechi A563/3/2)**

Beneficiar:

SEVIL S.R.L.

**Sediu social: Sat Dumbrăvița, Comuna Dumbrăvița, Strada Mihail Eminescu, Nr. 33,
Camera 1, Judet Timiș.**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
aferent P.U.Z.**

ZONA LOCUINȚE COLECTIVE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei reglementate: la nord de strada Grigore Alexandrescu, la sud de strada Mihail Halici, la vest de parcelele CF 448081, CF 448080, CF 448079, CF 448078, CF 448077, iar la est de de parcelele 448046, CF 448045, CF 448044 si CF 448040 .

Limita zonei studiate este figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei zone este de 0,37 ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe colective, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiunile adiacente

art. 4 – procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 5 – domeniu de aplicare

art. 6 – utilizări permise

art. 7– utilizări permise cu condiții

art. 8– interdicții temporare

art.9 – interdicții definitive (permanente)

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din R.G.U. cu referire la:

art. 10 – orientarea față de punctele cardinale

art. 11 – amplasarea față de aliniament

art. 12 – amplasarea față de drumurile publice

art. 13 – amplasarea în interiorul parcelei.

art. 14 – amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

art. 15 – amplasarea față de aeroporturi

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art. 16 – accesuri carosabile

art. 17 – accesuri pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

art. 18 – racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitate

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

art. 21 – parcelare re

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejmuiri

art. 28 – gestionarea deșeurilor

art 29 – bilant teritorial

art 30 - conditii privind zona incarcata din punct de vedere arheologic

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- subzona propusă cu locuințe colective: clădiri cu regim maxim (S)+P+2E, (S)+P+2E+Er/M, P+2E+Er/M, (S)+P+3E+Er

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban cu regim maxim de înălțime P+2E+Er. Regim de înălțime admis este de 4 niveluri supraterane pentru construcțiile cu front la strada Grigore Alexandrescu și 3 niveluri supraterane pentru construcțiile cu front la strada Mihail Halici.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:

- funcțiuni complementare cu acces public (de proximitate), servicii profesionale, comerț, alimentație publică cu îndeplinirea condițiilor RLU.

- spații verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joacă
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Art. 4. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

Sz 01 - (subzona 01) – Parcela 4 - locuire colectivă, max. S+P+2E+Er/M

• P.O.T. = max. 35,00%

• C.U.T. = max. 1,1

Sz 02 - (subzona 02) – Parcela 2 - locuire colectivă, max. S+P+2E+Er/M

• P.O.T. = max. 35,00%

• C.U.T. = max. 1,10

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 5. Domeniu de aplicare:

Parcela pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în intravilanul Municipiului Timișoara și au o suprafață totală de 3716 mp.

• Funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință, ca zonă rezidențială (locuințe colective).

• Terenul studiat se împarte în următoarele subzone funcționale:

- Subzonă locuire colectivă, P+2E+M/Er pentru **Sz 01 - (subzona 01) – Parcela 4** și **Sz 02 (subzona 02) – Parcela 2**

Autorizarea construcțiilor se va face doar într-o conformare armonizată din punct de vedere al alinierii cu cele de pe parcelele învecinate (PUZ aprobat prin HCL 244 din 23.04.2019) în cazul cladirilor edificate.

Pe fiecare parcelă, SZ 01 – Parcela 4 respectiv SZ 02 – Parcela 2 se vor realiza cate 2 corpuri de clădire. Nu se admit clădiri lungi de tip bară. Distanța dintre clădiri va fi mai mare sau egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Parcarile vor fi amplasate preponderent la subsol.

**Parterul va acomoda spații de locuit și spații auxiliare locuirii
Subsolul poate să excedă limitele de implantare la sol ale nivelelor superioare.**

- Subzonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente

Art. 6. Utilizări permise:

Subzonă locuințe colective: clădiri cu regim maxim S+P+2E+Er/M. Regim de înălțime admis este de 4 niveluri supraterane. Înălțime maximă 13 m. Parcajele vor fi amplasate preponderent la subsol.

- locuințe colective

- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 10 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor);

- parterul va acomoda spații de locuit și auxiliare locuirii

- funcțiuni complementare admise zonei de locuit: locuri de joacă pentru copii; staționare autovehicule; instalații tehnico-edilitare necesare zonei; spații anexe locuirii, spații tehnice, parcuri de biciclete și parțial locuri de parcare pentru autovehicule. ;

- spații verzi aferente locuințelor - spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;

- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

Art. 7. Utilizări permise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 8. Interdicții temporare de construire

Clădirile propuse prin PUZ se vor putea autoriza doar în condițiile asigurării accesurilor din domeniu public și posibilitatea bansării la utilități.

Art. 9. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- altă tipologie de locuire

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;

- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei

-activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;

-stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;

- ferme agro – zootehnice, abatoare;

- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor

- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri

- depozite de deșeuri

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

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 10. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014.

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 11. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE (4,00 m față de strada Grigore Alexandrescu și 5,00 m față de giratia nou creată (Parcela 5) ce va traversa terenul pe direcția est-vest pentru Sz 01 - (subzona 01) – Parcela 4.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE (5 m față de strada Mihail Halici și 5,00 m față de strada nou creată ce va traversa terenul pe direcția est-vest pentru Sz 02 (subzona 02) – Parcela 2.

Autorizarea construcțiilor se va face doar într-o conformare armonizată din punct de vedere al alinierii cu cele de pe parcelele învecinate (PUZ aprobat prin HCL 244 din 23.04.2019) în cazul clădirilor edificate.

Pe fiecare parcelă, SZ 01 – Parcela 4 respectiv SZ 02 – Parcela 2 se vor realiza câte 2 corpuri de clădire. Nu se admit clădiri lungi de tip bară. Distanța dintre clădiri va fi mai mare sau egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Parcarile vor fi amplasate preponderent la subsol.

Art. 12. Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice

Art. 13. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

Pe fiecare parcelă, SZ 01 – subzona 01 Parcelă 4 respective SZ 02 – subzona 02 Parcelă 2 se vor realiza 2 corpuri de clădire evitându-se în felul acesta clădirile lungi de tip bară. Distanța dintre clădiri va fi mai mare sau egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Parcarile vor fi amplasate preponderent la subsol.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de 4,5 m pe latura din vest și 5 m pe latura din est conform limitelor de implantare figurate în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

• Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

Pe fiecare parcelă, SZ 01 – Parcela 4 respectiv SZ 02 – Parcela 2 se vor realiza câte 2 corpuri de clădire. Nu se admit clădiri lungi de tip bară. Distanța dintre clădiri va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Parcarile vor fi amplasate preponderent la subsol.

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioara va respecta următoarele condiții:

• Nu este cazul deoarece parcelele au două fronturi stradale – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă. Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 și RLU. **Distanța minimă** dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4,50 m. În cazul în care sunt încăperi principale (camere de zi, dormitoare) orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Pe fiecare parcelă, SZ 01 – Parcela 4 respectiv SZ 02 – Parcela 2 se vor realiza câte 2 corpuri de clădire. Nu se admit clădiri lungi de tip bară. Distanța dintre clădiri va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Parcarile vor fi amplasate preponderent la subsol.

Parterul va acomoda spații de locuit și spații auxiliare locuirii

Subsolul poate să excedă limitele de implantare la sol ale nivelelor superioare.

Art. 14. **Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**
Nu este cazul.

Art. 15. **Amplasarea față de aeroporturi**

Terenul se află la 1650m Sud față de aeroportul utilitar Cioca.

3.2. Regulile cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 16. **Accesuri carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile. Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență. Se va respecta RLU.

Art. 17. **Accesuri pietonale**

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

Pentru accesul la parcelele din terenul studiat, se va prevedea amenajarea de străzi noi. 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

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

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

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale.

Se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca investitorul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localităților Timișoara.

Alimentare cu căldură

Pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere se utilizează centrale termice. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

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

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețeaua stradală existentă.

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

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice. Postul de transformare se va amplasa pe parcela SZ 01 (Subzona 01) – Parcela 4.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețea TVC

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

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 2 loturi.

Pentru a fi construibil, 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.

Autorizarea construcțiilor se va face doar într-o conformare armonizată din punct de vedere al alinierii cu cele de pe parcelele învecinate (PUZ aprobat prin HCL 244 din 23.04.2019) în cazul clădirilor edificate.

Pe fiecare parcelă, SZ 01 – Parcela 4 respectiv SZ 02 – Parcela 2 se vor realiza câte 2 corpuri de clădire. Nu se admit clădiri lungi de tip bară. Distanța dintre clădiri va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Parcarile vor fi amplasate preponderent la subsol.

Parterul va acomoda spații de locuit și spații auxiliare locuirii

Subsolul poate să excedă limitele de implantare la sol ale nivelelor superioare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea 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.

- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la **S+P+2E+Er/M.**

Regimul de înălțime admis este de 4 niveluri supraterane, Înălțimea maximă este 13 m, Hmax cornisa este 10 m.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

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

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural. Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Se va respecta RLU referitor la aspectul exterior al clădirilor noi.

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

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi conform HCL 455/10.10.2014 privind aprobarea Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara.

c) Acoperișuri

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

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante maxim 45° - fie învelitori tip terasă. Cota maximă la cornișă va fi de 10m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 13 m.

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

În cazul prezentului regulament:

Sz 01 - (subzona 01) – Parcela 4

P.O.T. = 35,00%

C.U.T.=1,10

Sz 02 - (subzona 02) – Parcela 2

P.O.T. = 35,00%

C.U.T.=1,10

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 25. Parcaje

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

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

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

Parcarile vor fi amplasate preponderent la subsol.

Parterul va acomoda spații de locuit și auxiliare locuirii.

Subsolul poate să excedă limitele de implantare la sol ale nivelelor superioare.

Art. 26. Spații verzi

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

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de zona verde amenajată. Spațiile verzi în cadrul parcelelor se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel încât să satisfacă indicele de minim de 2 mp/locatar pentru spații verzi. Spațiile verzi în cadrul parcelelor se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel încât să satisfacă indicele de minim de 2 mp/locatar

pentru spații verzi

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 30,00%.

Art. 27. Împrejmuiri

Delimitările spre spațiul public și spre parcelele vecine se vor fi făcute cu plantatii verzi. Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

Art. 28. Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

Art. 29. Bilant teritorial

Bilant teritorial	Situatia existenta		Situatia propusa	
	%	mp	%	mp
Teren reglementat	100,00	3716,00	100,00	3716,00
Parcela 1 - Sz 03 - teren propus spre cedare pentru intregire prospect str. Mihail Halici	0,00	0,00	2,89	107,32
Parcela 2 - Sz 02 -Teren pentru constructii	0,00	0,00	44,98	1671,49
Parcela 3 - Sz 03- giratie - teren propus spre cedare pentru continuare drum CF 448053	0,00	0,00	7,90	293,73
Parcela 4 - Teren pentru constructii – Sz 01	0,00	0,00	37,97	1410,90
Parcela 5 - Teren cu destinatie utilitate publica – Sz 03	0,00	0,00	6,26	232,56
Teren pentru dezvoltare in viitor	100,00	3716,00	0,00	0,00

Art. 30 - Conditii privind zona incarcata din punct de vedere arheologic

a) Perimetrul care cuprinde patrimoniul arheologic reperat (**definit de coordonatele STEREO 1970 următoare : 204404,9466 481776.8393 (Pct. 1); 204422.1671, 481787.4654 (Pct. 2); 204489.8864, 481705.2515 (Pct. 3) ; 204478.8805, 481687,0806 (Pct. 4)**), conform planșei de reglementări urbanistice) se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, a OG nr. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

b) În zonele delimitate cu patrimoniul arheologic, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a cailor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, explorările de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de imbunatiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavari) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierilor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniul arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de formă de proprietate a terenului, **se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș).**

c) Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la art. b), efectuate în perimetrele care cuprind patrimoniu arheologic reperat, vor putea fi demarate **numai după descărcarea trenului de sarcina arheologică**, această fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

d) Descărcarea de sarcina arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (supravegherea sau/și săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafață afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcina arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecția în situ).

e) În perimetrele cu patrimoniu arheologic reperat, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

f) Cercetarea arheologică se realizează de către instituții abilitate și numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL – **ETAPA 3 - Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare**. Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării. Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

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

Intocmit,
arh. Eugen Adrian FILIP

