

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect	: Elaborare PUZ zonă mixtă: locuire colectivă, zonă comercială, zonă de agrement, dotări și servicii
Amplasament	: jud. Timiș, mun. Timișoara, extravilan, terenuri identificate prin CF 425425, CF 425919, CF 440479, CF 452847, CF 452848
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: JACOB S.R.L.
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.
Proiect nr.	: 168/2024

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect **realizarea unei zone mixte: locuire colectivă, zonă comercială, zonă de agrement, dotări și servicii.**

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Din punct de vedere juridic terenurile aferente CF 425425, CF 425919, CF 452847 și CF 452848 se află în proprietatea beneficiarului JACOB S.R.L..

Din punct de vedere juridic terenul aferent CF 440479 se află în proprietatea lui DEHELEAN DORIN-MARIUS, și se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare până la data de 12.05.2032, interdicție de înstrăinare, închiriere și grevare cu sarcini în favoarea JACOB AGRICOL S.R.L.– conform CF 440479. Sarcini conform CF nr. 440479: Intabulare, drept de suprafață cu titlu gratuit, pentru durata de timp cuprinsă între 12.05.2022-12.05.2032 - JACOB AGRICOL S.R.L.. Interdicție de înstrăinare și grevare cu sarcini, pe toată durata de valabilitate a dreptului de suprafață, în favoarea DEHELEAN DORIN-MARIUS.

1.3. Surse documentare

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea P.U.Z. sunt :

- Ridicare topografică

- Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism modificată de HG 855/2001
- Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată
- Noul Cod Civil actualizat 2017 - Legea 287/2009
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea 50/91 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și completată în 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentelor și alte acte legislative specifice domeniului
- Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- HCL 390/2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;
- Ordin nr. 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014.
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCL nr. 44/2011 privind consultarea populației
- P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicată;
- Alte documentații de urbanism aprobate în zonă
- Legislația în vigoare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenurile studiate se află în zona vestică a extravilanului Municipiului Timișoara, pe limita intravilanului, adiacent străzii Comoarei și sunt în categoria de folosință teren arabil. În momentul de față parcelele identificate cu CF nr. 425425, CF nr. 425919, CF nr. 440479, CF nr. 452847 și CF nr. 452848 sunt libere de construcții, conform planului topografic din documentația atașată.

Amplasamentul studiat nu este echipat edilitar, însă în imediata vecinătate se regăsesc rețele de apă și canalizare, rețelele electrice, rețelele de telefonie și rețele de gaz.

Terenurile studiate care fac obiectul acestei documentații nu sunt incluse în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

În vecinătatea amplasamentului studiat, în zona de nord a acestuia, se află un Plan Urbanistic Zonal cu Aviz de Oportunitate nr. 07 din 05.03.2020. Totodată, adiacent zonei reglementate și parțial în zona reglementată este propus un proiect de pasaj auto care va face legătura între Strada Comoarei și Strada Radu de la Afumați (în momentul prezent proiectul se află în faza de execuție).

2.2. Încadrare în localitate

Terenurile studiate în cadrul acestei documentații se află în Municipiul Timișoara, jud. Timiș, în zona de vest a orașului, în extravilan, cu acces din Str. Comoarei, și sunt identificate prin CF 425425, CF 425919, CF 440479, CF 452847, CF 452848.

Conform extraselor CF, terenurile studiate se află în extravilanul mun. Timișoara, suprafață totală de 119 100mp, și au categoria de folosință de tip „arabil”.

Conform P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023, zona este tip Zona TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca; Terenuri afectate de zonă de protecție CFR.

Terenurile se învecinează cu:

- Nord - teren arabil în proprietate privată CF 404440;
- Est - teren în domeniu public CF 455108: Strada Comoarei
- Sud - teren arabil în proprietate privată CF 446068, teren (curți construcții locuire- de verificat/completat) în proprietate privată CF(de completat)
- Vest - drum de exploatare DE 891

Distanța de la limita terenurilor studiate la cea mai apropiată clădire rezidențială existentă este de: aprox. 13,8 m înspre est, de aprox. 45,5 m înspre nord, aprox. 2,20 km înspre vest, aprox. 2,00 m înspre sud.

În partea Nordică la o distanță de 70m se află str. Liliacului, ce are caracter rezidențial, iar fata de limita vestică la o distanță de peste 600 m se afla Valcroft, un complex de pescuit sportiv, cu activități în aer liber. Latura estică este delimitată de strada Comoarei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform extraselor CF, terenurile sunt libere de construcții.

Regimul eolian în partea de sud – vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. El se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95).

Clima este temperat – moderată.

2.4. Circulația

Terenurile studiate se află în zona de nord-vest a Mun. Timișoara, în extravilan.

Accesul la parcele se face în prezent din str. Comoarei și din drumul de exploatare DE 891.

În viitor se va putea folosi pentru accesul în zona *un pasaj rutier propus de CFR (proiect aprobat și încărcat pe platforma SEAP pentru licitație)*, care trece peste liniile de cale ferată și face legătura între str. Radu de la Afumați și str. Comoarei, proiect aflat în faza de execuție.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile în cauză sunt libere de construcții conform extraselor CF.

2.6. Echipare edilitară

În momentul actual, în apropierea zonei studiate se află o linie electrică aeriană de joasă tensiune 0,4kV în exploatare (str. Liliacului și str. Comoarei) și o linie electrică aeriană de medie tensiune 20kV în exploatare (str. Comoarei și str. Banul Udrea).

Din punct de vedere al rețelilor de apă și canalizare, parcela se poate racorda la o conductă de apă 125 PE HD și o conductă de canalizare 300PVC.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți cu degajări de noxe sau alte elemente care să nu fie compatibile cu funcțiunile propuse.

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Conform zonarii seismice după Normativul P100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colt T_c 0,4 sec. și un coeficient seismic a_g 0,20g conform STAS 11100/93.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat: suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico–mecanice.

Nu este cazul de inundații: ploi torențiale, topiri bruste de zapada, accidente produse la lucrările existente pe cursurile raurilor -rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei raurilor prin depozitarea de diverse materiale;

Nu e cazul de alunecări de teren, precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecări vechi și apariția alunecărilor noi, eroziunea apelor curgătoare cu acțiune permanentă la baza versanților, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare, săpături executate pe versanți sau la baza lor, defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților.

Nu există șanse ca să apară alunecări de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice.

Nu este cazul de alunecări de teren active, reactive sau inactive.

2.8. Opțiuni ale populației

Propunerile prevăzute în această documentație vor fi dezbătute în cadrul procedurii de informare a publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilitati rezultă ca aceste elemente pot constitui premisa reala pentru abordarea unor propuneri în zona studiata, incluzand prin aceasta :

- extinderea intravilanului ;
- propunerea unor dezvoltari imobiliare;
- sistematizarea terenurilor ;
- propunerea unor noi accese

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023, zona studiată este de tip Zona TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca; Terenuri afectate de zonă de protecție CFR.

Conform extraselor CF, terenurile se află în extravilanul mun. Timișoara, și au categoria de folosință de tip „arabil”.

Prin P.U.G. mun. Timișoara aprobat prin HCL 457/2023, se prevede ca aceste terenuri să poată fi introduse în intravilan și urbanizate dacă îndeplinesc simultan condițiile ca suprafața acestora să fie de cel puțin 5ha și limita lor să fie adiacentă limitei intravilane pe cel puțin o treime din lungimea totală a perimetrului său.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin pozitie, relatie cu propunerile de dezvoltare din zona si accesibilitate, cadrul natural are un potential mare de dezvoltare. Pe terenul reglementat studiat se dorește amenajarea unei zone zonă mixtă: locuire colectivă, zonă comercială, zonă de agrement, dotări și servicii, inclusiv spații verzi. În cadrul propunerii spațiul verde de tip Uva va reprezenta minim 5% din suprafața terenurilor înainte de urbanizare și va fi împărțit în două zone majore, o zonă de spațiu verde ca deservi dezvoltarea rezidențială și va reprezenta o oază verde a comunității, iar o zonă de spațiu verde va fi amplasată adiacent pasajului care traversează terenul astfel încât să formeze o zonă de protecție între acesta și zona de locuire.

3.4. Modernizarea circulației

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Accesele pietonale vor fi prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie la curțile interioare. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

În prezent accesul pe terenul studiat se poate face atât de pe strada Comoarei, strada cu un profil de 7,5 10m care este asfaltată integral și face legătura rutieră cu str. Liliacului cât și din drumul de exploatare DE 891. Totodată, adiacent zonei reglementate și parțial în zona

reglementată este propus un proiect de pasaj auto care va face legătura între Strada Comoarei și Strada Radu de la Afumați (proiectul se află momentan în faza de execuție).

Prin propunerea de PUZ pentru terenurile studiate (CF 425425, CF 425919, CF 440479, CF 452847 și CF 452848) se propune posibilitatea accesului atât din Strada Comoarei din zona sudică a pasajului auto, cât și din drumul de exploatare DE 891, pentru care prin prezenta documentație este propus un nou profil stradal de 22m, PT3, cu două benzi de circulație pe sens, și câte o fâșie de vegetație de 1,5m, o pistă de biciclete de 1m și o zonă de trotuar de 1,5 m de o parte și de cealaltă a benzilor de circulație.

În urma analizei urbanistice și a dezvoltărilor învecinate, ca propunere la nivel rutier se prevede realizarea tipologiei de profil stradal de 14m (PT1, cu câte o bandă de circulație de 3,5m pe sens, o fâșie de vegetație de 1 m, pistă de biciclete de 1m și trotuar 1,5m de ambele părți ale zonei carosabile și PT2, cu câte o bandă de circulație pe sens, 2 m de vegetație și 1,5m de trotuar de ambele părți ale zonei carosabile) pentru toate strazile de legătură aflate în interiorul parcelei ce urmează a fi cedate către domeniului public.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul studiat se reglementează prin PUZ conform planșei de reglementări urbanistice, rezultând în urma cedării suprafețelor de teren pentru realizarea drumurilor și a pasajului auto care va face legătura între Strada Comoarei și Strada Radu de la Afumați un total de 23 parcele cu următoarele funcțiuni:

Lc// Zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente (8 parcele)

M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic (3 parcele)

M4// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală (3 parcele)

Et// Zonă de activități economice cu caracter terțiar (2 parcele)

Is_A// Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente (1 parcelă)

Vs// Zonă verde - cu rol de complex sportiv (1 parcelă)

Va// Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat (5 parcele)

Ansamblul reglementat prin PUZ se poate realiza în etape / faze. Astfel, sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare / alipire a terenurilor sunt necesare pentru realizarea etapizată / în faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată.

Lc// ZONĂ DE ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI AFERENTE

Utilizări admise:

Locuințe colective și dotări.

Activități de tip terțiar ale locatarilor, desfășurate în interiorul locuințelor, fără conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

– să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Utilizări interzise:

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

M3// ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR PRINCIPALE DE TRAFIC

Utilizări admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări permise cu condiționări:

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Utilizări interzise:

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

M4// ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS ADIACENTĂ ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ

Utilizări admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări permise cu condiționări:

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Pe domeniul public se va putea amplasa maxim 1 treaptă cu adâncimea de 29cm. . Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Utilizări interzise:

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Et// ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

Utilizări admise:

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- administrative – birouri, sedii de companii etc.
- financiar-bancare
- comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- cazare turistică
- cercetare științifică
- culturale

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări permise cu condiționări:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Utilizări interzise:

- Locuire de orice tip
- Activități sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale re folosibile
- Comerț en detail cu suprafața mai mare de 1000mp
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine
- Clădiri provizorii de orice natură
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

Is_A// ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

Utilizări admise:

- Instituții sau servicii publice și de interes public
- Clădiri de cazare în sistem internat pentru instituțiile de învățământ

Utilizări permise cu condiționări:

- Locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996
- Facilități de cazare cu condiția ca ele să aparțină și să fie administrate de instituțiile de învățământ și cercetare localizate în U.T.R..

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri cu condiția ca ele să nu ocupe frontul spre spațiul public, iar accesul auto să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public

Utilizări interzise:

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

Împrejurimi de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Vs// ZONĂ VERDE - CU ROL DE COMPLEX SPORTIV

Utilizări admise:

Plantații înalte, medii și joase

Sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo

Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

Edicule, componente ale amenajării peisajere

Construcții pentru activități culturale și alimentație publică

Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Terenuri de sport în aer liber

Tribune pentru spectatori

Construcții pentru activități sportive, vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere

Unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 120 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)

Se conserve actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Utilizări permise cu condiționări:

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Utilizări interzise:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Va// ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE

Utilizări admise:

Plantații înalte, medii și joase

Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo

Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

Edicule, componente ale amenajării peisajere

Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 120 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)

Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Sunt admise construcții pentru expoziții și activități culturale

Utilizări permise cu condiționări:

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Utilizări interzise:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.5.1 Reglementări

Suprafața totală a parcelelor studiate este de 119 100mp.

Conform P.U.G. mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023, zona studiată este de tip Zona TDA // Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan. Terenuri situate în zona II de referință // Aerodrom Cioca; Terenuri afectate de zonă de protecție CFR.

Conform extraselor CF, terenurile se află în extravilanul mun. Timișoara, și au categoria de folosință de tip „arabil”.

Prin P.U.G. mun. Timișoara aprobat prin HCL 457/2023, se prevede ca aceste terenuri să poată fi introduse în intravilan și urbanizate dacă îndeplinesc simultan condițiile ca suprafața acestora să fie de cel puțin 5ha și limita lor să fie adiacentă limitei intravilane pe cel puțin o treime din lungimea totală a perimetrului său.

Prin prezentul PUZ se reglementează comasarea parcelelor CF 425425, CF 425919, CF 440479, CF 452847, CF 452848 și cedarea către domeniul public a unei suprafețe de 28813,63 mp în vederea realizării drumurilor – conform planșei de reglementări urbanistice. Toate parcelele vor avea acces la domeniul public prin terenul cedat către domeniul public.

Apoi, suprafața de teren rezultată în urma cedării se propune a fi parcelată într-un total de 23 parcele – conform planșei de reglementări urbanistice – după cum urmează:

Lc// Zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente (8 parcele)

- Parcela nr. 1: S= 9758,45 mp
- Parcela nr. 2: S= 9000,92 mp
- Parcela nr. 3: S= 9709,49 mp
- Parcela nr. 4: S= 9539,93 mp
- Parcela nr. 5: S= 4215,38 mp
- Parcela nr. 6: S= 4215,36 mp
- Parcela nr. 7: S= 4215,38 mp
- Parcela nr. 8: S= 4215,36 mp

M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic (3 parcele)

- Parcela nr. 9: S= 2645,15 mp
- Parcela nr. 10: S= 2850,79 mp
- Parcela nr. 11: S= 2643,09 mp

M4// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală (3 parcele)

- Parcela nr. 12: S= 1777,84 mp
- Parcela nr. 13: S= 2684,64 mp
- Parcela nr. 14: S= 2107,60 mp

Va// Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat (5 parcele)

- Parcela nr. 15: S= 2620,53 mp
- Parcela nr. 16: S= 369,42 mp
- Parcela nr. 17: S= 2089,67 mp
- Parcela nr. 18: S= 332,99 mp
- Parcela nr. 19: S= 603,73 mp

Vs// Zonă verde - cu rol de complex sportiv (1 parcelă)

Parcela nr. 20: S= 4001,50 mp

Is_A// Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente (1 parcelă)

Parcela nr. 21: S= 2021,84 mp

Et// Zonă de activități economice cu caracter terțiar (2 parcele)

Parcela nr. 22: S= 1426,61 mp

Parcela nr. 23: S= 7240,70 mp

Toate parcelele vor avea acces la domeniul public prin terenul cedat către domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de frontul stradal:

Lc// Zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente

Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). Retragera de la aliniament va fi de minimum 6 m. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția garajelor colective, pentru care adâncimea va fi de 45 m și a ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare cvartalelor.

M4// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Et// Zonă de activități economice cu caracter terțiar

Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

Is_A// Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

Retragera va fi de minim 5 m față de aliniament.

Vs// Zonă verde - cu rol de complex sportiv

Conform planșă U04 - Reglementări urbanistice.

Va// Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Conform planșă U04 - Reglementări urbanistice.

Amplasarea clădirilor față de limite laterale:

Lc// Zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente

Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m.

M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragera reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

M4// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragera reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Et// Zonă de activități economice cu caracter terțiar

Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m.

Is_A// Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară a ultimului nivel înainte de etajul retras sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.

Vs// Zonă verde - cu rol de complex sportiv

Conform planșă U04 - Reglementări urbanistice.

Va// Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Conform planșă U04 - Reglementări urbanistice.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

Lc// Zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

M4// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Et// Zonă de activități economice cu caracter terțiar

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

Is_A// Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6m.

Vs// Zonă verde - cu rol de complex sportiv

Conform planșă U04 - Reglementări urbanistice.

Va// Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Conform planșă U04 - Reglementări urbanistice.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Lc// Zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu:

- înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente

- jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit sau spații destinate unor activități permanente

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.

M4// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Et// Zonă de activități economice cu caracter terțiar

Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

Is_A// Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

Circulații și accese:

Lc// Zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doilea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

M4// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doilea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.

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

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Et// Zonă de activități economice cu caracter terțiar

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

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

Is_A// Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile

Se va asigura în cazul unor parcele de dimensiuni mari, cu multiple corpuri de clădire trasee velo și pietonale adecvate racordate la rețeaua orășenească

Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică etc.)

Vs// Zonă verde - cu rol de complex sportiv

Accesele actuale, rețeaua de alei, poștile și învelișul acestora se vor păstra ca regulă generală. În baza unui sunt stabilite eventuale modificări cu scopul integrării în sistemul urban general al traseelor pietonale, velo, al culoarelor ecologice.

Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc.)

Va// Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Accesele actuale, rețeaua de alei, pofilele și învelișul acestora se vor păstra ca regulă generală. În baza unui sunt stabilite eventuale modificări cu scopul integrării în sistemul urban general al traseelor pietonale, velo, al culoarelor ecologice.

Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil)

Parcări și garaje

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

Rampele de acces la parcaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului.

Lc// Zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente

Staționarea autovehiculelor pe parcelă se va organiza în garaje colective subterane.

În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile din spatele clădirilor de locuit, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor.

Staționarea autovehiculelor se poate organiza:

- în pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop
- în clădiri pentru parcaje / garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
- la subsolul / demisolul clădirilor noi cu altă destinație în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori

Parcajele / garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Necesarul de parcaje:

Locuințe:

- un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp
- două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 mp

Alte funcțiuni:

- Conform Anexei 2 la RLU aferent P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 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.

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, în garaje subterane. În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

Se interzice parcare autoturismelor în interiorul parcelelor / cvartalelor, în spatele clădirilor, indiferent de funcțiune.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective), situate la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată clădire deservită, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje publice în lung, pentru vizitatori sau staționare pe termen scurt.

M4// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane.

În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 350 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Et// Zonă de activități economice cu caracter terțiar

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent P.U.G. al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 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.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Is_A// Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. 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.

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

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia 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.

Vs// Zonă verde - cu rol de complex sportiv

Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

Necesarul de parcaje: conform Anexei 2 la RLU aferent PUG aprobat prin HCL 457/2023.

Va// Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

Necesarul de parcaje: conform Anexei 2 la RLU aferent PUG aprobat prin HCL 457/2023.

Înălțimea maximă admisă:

Lc// Zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la o cornișă de 18m, măsurată de la nivelul trotuarului.

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:

– clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. În orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat).

– pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+4+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

– se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Regimul de înălțime va respecta planșa de reglementări urbanistice.

M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:

– Pentru clădirile de colț înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 23 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 27 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+7+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m

– Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.

– Înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Regimul de înălțime va respecta planșa de reglementări urbanistice.

M4// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală

Se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:

– pentru parcelele de colț înălțimea maximă la cornișă este de 21 m iar cea totală nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+5+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,80 m). Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.

– Înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m.

Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Regimul de înălțime va respecta planșa de reglementări urbanistice.

Et// Zonă de activități economice cu caracter terțiar

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 19 m, respectiv un regim de înălțime de (1-1-5S)+P+2+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Se admit nivele parțiale (suspante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Regimul de înălțime va respecta planșa de reglementări urbanistice.

Is_A// Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m, iar înălțimea maximă a clădirii nu va depăși 19m, respectiv 1-5S+P+2E

Imobilele existente își vor păstra regimul de înălțime

Corpuri de clădire din interiorul parcelei vor respecta înălțimea de cornișă maximă chiar dacă pe parcelă există un corp de clădire cu înălțime mai mare.

Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Vs// Zonă verde - cu rol de complex sportiv

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20m și respectiv (1-5S)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Va// Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv (S)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

Spații verzi

Lc// Zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente

Procentul de spații verzi și plantate pentru construcții de locuințe colective este de minim 30%. (anexa 13 din PUG).

Pe ansamblul unei parcele respectiv a teritoriului rezidențial neparcelat, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc..

M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

Procentul de spații verzi și plantate pentru construcții de locuințe colective este de minim 30%. (anexa 13 din PUG).

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% în cazul P.O.T. maxim = 50% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă cu excepția cazurilor în care este pusă în pericol siguranța persoanelor sau a bunurilor.

M4// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală

Procentul de spații verzi și plantate pentru construcții de locuințe colective este de minim 30%. (anexa 13 din PUG).

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. maxim = 40% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă cu excepția cazurilor în care este pusă în pericol siguranța persoanelor sau a bunurilor.

Et// Zonă de activități economice cu caracter terțiar

Procentul de spații verzi și plantate pentru construcții administrative, financiar bancare, birouri și comerciale este de minim 20%. (anexa 13 din PUG).

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

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

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

Is_A// Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

Procentul de spații verzi și plantate pentru construcții de învățământ este de minim 25%. (anexa 13 din PUG).

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Vs// Zonă verde - cu rol de complex sportiv

Procentul de spații verzi și plantate pentru amenajări sportive și construcții sportive și de agrement este de minim 30%. (anexa 13 din PUG).

Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 75% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Va// Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 85% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Împrejmuirea

Lc// Zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente

Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m . Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite

vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

M4// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală

Împrejuririle spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Et// Zonă de activități economice cu caracter terțiar

Împrejuririle spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Is_A// Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

În situația în care împrejuririle sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, a utilizatorilor etc. acestea vor respecta următoarele reguli:

– Împrejuririle orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

– Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

– Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

– Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

Vs// Zonă verde - cu rol de complex sportiv

Împrejuririle se pot realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejuriri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde aferent complexului sportiv în cauză.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

Va// Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Împrejmuirile se vor realiza ca și garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejurimi existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză. Zona opacă va avea o înălțime maximă de 80cm.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

Clădirile propuse cu funcțiunea de locuire vor respecta parametrii sanitari prevăzuți în OMS 119/2014:

“Articolul 17

(1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = 2,55 m.

(2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

(3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

(4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;– ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;– suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

(5) Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

(6) Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

(7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

a) baie și W.C. - 22°C;

b) camera de zi - 22°C;

c) dormitoare - 20°C.

(la 21-08-2018, Articolul 17 din Capitolul I a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din ORDINUL nr. 994 din 9 august 2018, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 720 din 21 august 2018).

Articolul 18

(1) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;*
- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;*
- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapor;*
- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.*

(2) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.

(3) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Articolul 19

(1) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

(2) La proiectarea și construcția condominiilor cu destinația de locuințe, se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.

(3) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.”

Incalzirea apartamentelor se va realiza prin centrala proprie de apartament sau prin centrala de scara/condominium alimentate cu gaz/curent electric. Pentru climatizarea apartamentelor se vor folosi unitati de climatizare individuale pe fiecare apartament. Incalzirea/racirea/ventilarea SAD-urilor se vor folosi unitati de climatizare (VRV-uri) individuale. Toate prevederile mentionate anterior se vor corela cu cerintele **NZEB**.

În funcție de natura și tipul investiției, beneficiarul va acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Toate clădirile vor avea asigurat accesul mașinilor de intervenție. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

3.5.2. Bilanț teritorial

Bilanț teritorial							
Teren studiat CF 425425, CF 425919, CF 440479, CF 452847, CF 452848		Existent		Propus			
		mp	%	mp		%	
Teren conform CF		119100	100%	119100		100	
Teren conform ridicare topografica		119100	100%	119100		100	
Lc// Zonă de urbanizare Ansambluri de locuințe colective și dotări aferente	Construcții (POT)	0	0	19204,59	54870,27	35	46,07
	Drumuri de incintă, alei, trotuare, parcaje	0	0	19204,59		35	
	Spațiu Verde	0	0	16461,08		30	
	Construcții (POT)	0	0	6083,424		60	
M3// Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic	Drumuri de incintă, alei, trotuare, parcaje	0	0	1013,904	10139,04	10	8,51
	Spațiu Verde	0	0	3041,712		30	
	Construcții (POT)	0	0	3285,04		50	
	Drumuri de incintă, alei, trotuare, parcaje	0	0	1314,016		20	
M4// Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală	Spațiu Verde	0	0	1971,024	6570,08	30	5,52
	Construcții (POT)	0	0	713,305		50	
	Drumuri de incintă, alei, trotuare, parcaje	0	0	427,983		30	
	Spațiu Verde	0	0	285,322		20	
Et// Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar - parcelă comună	Construcții (POT)	0	0	4344,42	7240,7	60	6,08
	Drumuri de incintă, alei, trotuare, parcaje	0	0	1448,14		20	
	Spațiu Verde	0	0	1448,14		20	
	Construcții (POT)	0	0	1213,104		60	
Is_A// Zonă de urbanizare - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente	Drumuri de incintă, alei, trotuare, parcaje	0	0	303,276	2021,84	15	1,70
	Spațiu Verde	0	0	505,46		25	
	Construcții (POT)	0	0	400,15		10	
	Drumuri de incintă, alei, trotuare, parcaje, terenuri de sport	0	0	2400,9		60	
Vs// Zonă urbanizare - Zonă verde - cu rol de complex sportiv	Spațiu Verde	0	0	1200,45	4001,5	30	3,36
	Construcții (POT), Drumuri de incintă, alei, trotuare, parcaje	0	0	601,634		10	
	Spațiu Verde	0	0	5414,706		90	
	Drumuri de incintă, accese, trotuare, parcaje, pasaj auto	0	0	26813,62		22,51	
Suprafață cedată în vederea realizării drumurilor sau pasajului auto		0	0	26813,62		22,51	

Pe terenul studiat se dorește amenajarea a minim 5,05% spațiu verde din suprafața totală a parcelei inițiale, care reprezintă o suprafață minimă de 6016,34 mp.

Numarul total de locuri de parcare estimate a fi necesare pe parcele cu locuire este de 1153, dintre care 1055 locuri de parcare pentru funcțiunea de locuire și 98 de locuri de parcare pentru funcțiunile complementare (locuire, institutii și servicii publice, activități economice și terțiare) și a fost generat în baza numarului estimativ de 1055 de apartamente rezultate în urma mobilării. Locurile de parcare sunt propuse parțial la nivelul solului și parțial în subteran.

3.5.3. Indici constructivi propuși

Lc// Zonă de ansambluri de locuințe colective și dotări aferente

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT):

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni pe cel puțin 75% din AC:

- cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) P.O.T. maxim = 40%
- cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult P.O.T. maxim = 20%

Pentru imobilele de locuit ce nu au la parter cel puțin 75% din AU destinată altor funcțiuni decât locuirii:

- cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R) P.O.T. maxim = 35%
- cu (S)+P+4, (S)+P+3+R și mai mult P.O.T. maxim = 20%

Pentru alte funcțiuni (dotări)

-P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși P.O.T. maxim = 60%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului (CUT):

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte funcțiuni: C.U.T. maxim = 1,1

Pentru imobilele de locuit: C.U.T. maxim = 1

Pentru alte funcțiuni (dotări) C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși C.U.T. maxim=1,2

M3// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT):

Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 50%

- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 35% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 60%.

- Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Coeficientul de utilizare maxim a terenului (CUT):

Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 2,4

Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcage colective cu acces public: C.U.T. maxim = 3

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

M4// Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT):

Pentru parcelele comune: P.O.T. Maxim = 45%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $35\% \times St$ (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $50\% \times St$ (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcage colective cu acces public: P.O.T. maxim = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării, mansardării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Coeficientul de utilizare maxim a terenului (CUT):

Pentru parcelele comune C.U.T. Maxim = 1,4

Pentru parcelele de colț: C.U.T. maxim = 1,6

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: C.U.T. maxim = 2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Et// Zonă de activități economice cu caracter terțiar

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT):

Pentru parcelele comune P.O.T. maxim = 50%

Pentru parcelele de colț P.O.T. maxim = 60%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public P.O.T. maxim = 75%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului (CUT):

Pentru parcelele comune C.U.T. maxim = 2,4

Pentru parcelele de colț C.U.T. maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public C.U.T. maxim=3,0

Is_A// Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT):

Pentru parcele comune maxim - 60%

Pentru cele situate pe colț maxim - 75%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului (CUT):

Pentru parcele comune maxim - 2,2

Pentru cele situate pe colț maxim - 2,8

Vs// Zonă verde - cu rol de complex sportiv

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT):

Pentru utilizările admise – 10%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului (CUT):

Pentru utilizările admise – 0,2

Vs// Zonă verde - cu rol de complex sportiv

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT):

Pentru utilizările admise – 10%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului (CUT):

Pentru utilizările admise – 0,2

Va// Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT):

Pentru construcții temporare de alimentație publică și comerț – 5%

Pentru construcții socio-culturale – 10%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului (CUT):

Pentru utilizările admise – 0,1

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.6.2 Canalizarea menajeră

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.6.3 Canalizarea pluvială

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.6.4 Rețeaua de energie electrică

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.6.5 Iluminat exterior

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.6.6 Canalizație telecomunicații

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.6.6. Instalațiile de încălzire

Se va detalia în urma obținerii avizelor specifice.

3.7. Protecția Mediului:

3.7.1. Măsurile propuse în vederea diminuării surselor de poluare:

Deșeurile generate din activitatea propusă a se desfășura vor fi preluate de operatori autorizați.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în pubele amplasate în spații special amenajate. Ridicarea și transportul acestora se va realiza periodic de către o firmă de salubritate autorizată în baza unui contract.

Soluțiile pentru apele uzate menajere și pentru apele pluviale se vor detalia în urma obținerii avizelor specifice.

Spațiul verde asigurat prin PUZ este de 5,05% din suprafața inițială totală a terenurilor studiate.

Se va detalia în fazele ulterioare ale PUZ.

3.7.2. Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile

În zona studiată în cadrul P.U.Z. nu există terenuri degradate sau instabile, în consecință nu sunt necesare lucrări pentru consolidarea acestora.

3.7.3. Delimitarea zonelor protejate, cu prezentarea prescripțiilor generale pentru conservarea patrimoniului natural și construit

Suprafața alocată P.U.Z.-ului nu este încadrată într-o zonă protejată de conservare a patrimoniului natural sau construit.

3.7.4. Zonele propuse pentru refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările propuse nu afectează peisagistica zonală, nefiind necesare lucrări speciale pentru refacerea peisajului sau a reabilitării urbane.

3.7.5. Măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale și antropice

Nu sunt necesare măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale.

3.7.6. CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului – Date conform HG 1076/2004 anexa 1:

Tratarea criteriilor de mediu conform HG 1076/2004 se va anexa la documentația ce va fi elaborată pe parcursul procedurii PUZ.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenurile studiate în cadrul acestei documentații se află în extravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, în zona de vest a orașului, în extravilan, cu acces din Str. Comoarei, și sunt identificate prin CF 425425, CF 425919, CF 440479, CF 452847, CF 452848.

Din punct de vedere juridic terenurile aferente CF 425425, CF 425919, CF 452847 și CF 452848 se află în proprietatea beneficiarului JACOB AGRICOL S.R.L..

Din punct de vedere juridic terenul aferent CF 440479 se află în proprietatea lui DEHELEAN DORIN-MARIUS, și se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare până la data de 12.05.2032, interdicție de înstrăinare, închiriere și grevare cu sarcini în favoarea JACOB AGRICOL S.R.L. – conform CF 440479. Sarcini conform CF nr. 440479: Intabulare, drept de suprafață cu titlu gratuit, pentru durata de timp cuprinsă între 12.05.2022-12.05.2032 - JACOB AGRICOL S.R.L.. Interdicție de înstrăinare și grevare cu sarcini, pe toată durata de valabilitate a dreptului de suprafață, în favoarea DEHELEAN DORIN-MARIUS.

Conform planșei U08-Proprietate asupra terenurilor urmează a fi trecute în domeniul public suprafețele de teren necesare pentru asigurarea prospectelor transversale finale în perimetrul terenurilor studiate.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII ÎN ZONĂ

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect realizarea **unei zone zonă mixtă: locuire colectivă, zonă comercială, zonă de agrement, dotări și servicii, inclusiv spații verzi** și se încadrează atât în caracterul zonei definit de funcțiunile existente și documentațiile urbanistice aprobate din zonă, cât și în planurile de dezvoltare ale Municipiului Timișoara, jud. Timiș.

Se va realiza o parcelă cu funcțiunea de spațiu verde ce are ca scop crearea unui centru verde al noului cartier de blocuri de locuințe.

Se va realiza o parcelă cu funcțiunea de zonă de instituții publice și de interes public ce va asigura pentru locuitorii din zonă accesul la diverse instituții publice și servicii.

Se vor realiza două parcele cu funcțiunea de subzonă de activități economice cu caracter terțiar ce vor asigura pentru locuitorii din zonă accesul la diverse instituții publice și servicii.

Se va realiza o parcelă cu funcțiunea de zonă verde cu caracter sportiv ce are ca scop crearea unei zone cu terenuri de sport pentru locuitorii din zonă.

Se va realiza o parcelă de drumuri de incintă, accese, trotuare și parcaje ce va fi cedată către domeniul public, oferind astfel posibilitatea extinderii rețelelor stradale existente deja, îmbunătățind permeabilitatea zonei.

Asigurarea utilităților pentru construcțiile propuse se vor realiza prin racordarea la rețelele existente. În proximitatea terenului studiat există rețelele edilitare necesare.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Planul Urbanistic Zonal „Elaborare PUZ zonă mixtă: locuire colectivă, zonă comercială, zonă de agrement, dotări și servicii” are ca obiect reglementarea terenurilor studiate, identificate prin CF 425425, CF 425919, CF 440479, CF 452847, CF 452848.

Investiția propusă va avea ca rezultat reglementarea terenului care în situația existentă se află în extravilanului Municipiului Timișoara, pe limita vestică a intravilanului, sub categoria de folosință arabil, astfel el este pus în valoare, marcând un potențialul urbanistic al zonei și integrându-se în strategiile locale de dezvoltare urbană.

Prezentul PUZ contribuie la dezvoltarea zonei și din punct de vedere economic și social, cu potențialul atragerii unor noi investiții și oportunități de dezvoltare.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitori privați

- Costuri suportate în interiorul PUZ:

Costurile cu proiectul propus prin PUZ aflat în interiorul zonei reglementate vor fi suportate integral de către investitorul privat.

- Costuri suportate în exteriorul PUZ:

Proiectarea și execuția de rețele și branșamentele necesare realizării proiectului reglementat prin PUZ vor fi suportate de către investitor.

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale:

- Costuri suportate în interiorul PUZ:

- mentenanța rețelelor edilitare executate și cedate către domeniul public;
- mentenanța drumurilor executate și cedate către domeniul public;
- mentenanța spațiilor verzi cedate către domeniul public.

- Costuri suportate în exteriorul PUZ:

Nu este cazul.

7. CONCLUZII

Planul Urbanistic Zonal prezent are ca obiect realizarea unei **zone zonă mixtă: locuire colectivă, zonă comercială, zonă de agrement, dotări și servicii, inclusiv spații verzi** și se încadrează atât în caracterul zonei definit de funcțiunile existente și documentațiile urbanistice aprobate din zonă, cât și în planurile de dezvoltare ale Municipiului Timișoara, jud. Timiș.

Operațiunile viitoare din zonă vor ține cont de direcția și conformația poștelor de circulație propuse prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă și preluate și continuate prin prezentul PUZ, pentru o dezvoltare firească și funcțională a zonei în continuare.

În momentul aprobării, Planul Urbanistic Zonal prezent are caracter de reglementare care explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Întocmit
arh. Mircea Crăculeac

