



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud. Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

Volumul 2: Regulament Local de Urbanism

afereant

P.U.Z Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii

Nr. proiect: 72/2019

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: **S.C CANOVA CCM S.R.L.**
CILIBIU ROXANA-NICOLETA
FAUR ALEXANDRA DANIELA

Amplasament: Calea Torontalului, DN6 KM 562+850, zona METRO II
Mun. Timișoara, jud. Timiș,

Proiectant general: S.C LEVANT PROJECT S.R.L.
arh. Miron Șuteu

Coordonator R.U.R: S.C GENIUS LOCCI S.R.L.
urb. Carmen Falniță

Data elaborării: Ianuarie 2024



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L, CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

Cuprins

1. DISPOZIȚII GENERALE	3
1. Rolul R.L.U	3
2. Baza legală a elaborării	3
3. Domeniul de aplicare	4
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	5
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	7
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	9
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	10
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	11
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiți	12
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	13
11. Unități și subunități funcționale	13
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	14
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	15



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CLIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafață de 3.102 mp.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal, respectiv pe terenurile identificate prin C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564 și C.F nr. 439565.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin norme ale autorității administrației publice locale, după aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

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

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism aferent *P.U.Z Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii* se elaborează în conformitate cu:

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

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

- Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, în vigoare la data începerii documentației;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/17.10.2023;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă;
- Concept general de dezvoltare urbană Timișoara (Masterplan) ianuarie 2012;
- "Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 prelungită până în 2025 prin HCL 289 / 2022 și Anexa 1 - Cadastrul Verde";
- H.C.L 77/23.02.2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Locuințe individuale, colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii", zona Calea Torontalului, DN6 km 562+850, Timișoara
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (P.U.Z, P.U.D);



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

- Studiu geotehnic întocmit de către S.C Cara S.R.L;
- Certificat de Urbanism nr. 2378 din 09.07.2020 prelungit până la 06.06.2023;
- Aviz de oportunitate nr. 01 din 06.01.2022;
- Certificat de Urbanism nr. 1185 din 30.05.2023 – cu păstrarea avizelor onținute în baza C.U. nr. 2378/09.07.2020 și a A.O. nr. 01/06.01.2022.

3. Domeniul de aplicare

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

Terenurile au o suprafață totală de 3.102 mp, sunt situate în intravilanul municipiului Timișoara și sunt identificate prin C.F nr. 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565.

Terenurile reglementate prin prezentul PUZ și propuse spre reconversie din teren pentru locuințe individuale în teren pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii au fost împărțite în patru loturi LOT 4, LOT 5, LOT 8 și LOT 9, iar prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire prin reglementarea unei Zone de locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii.

LOTURI EXISTENTE /PĂSTRATE		Suprafață
Zone de locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii	LOT 4	773 mp
	LOT 5	773 mp
	LOT 8	773 mp
	LOT 9	783 mp
TOTAL		3.102 mp

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

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


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

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, P.O.T.-ul și C.U.T.-ul, prevăzute în documentație;

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CLIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93 și asigurarea platformelor de întoarcere.

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

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

Terenuri agricole din intravilan

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

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

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

Resursele subsolului

În cadrul studiului geotehnic elaborat pentru faza P.U.Z nu s-au identificat zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z.

Resursele de apă

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

Zonele construite protejate

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

Pe terenurile reglementate nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CLIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

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

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

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

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

▪ **Expunerea la riscuri naturale**

Zona nu prezintă riscuri naturale.

▪ **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

▪ **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

▪ **Asigurarea echipării edilitare**

Se va face conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției anexat la prezenta documentație.

▪ **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea funcțiilor permise și permise cu condiții prin prezentul Regulament de Urbanism.

▪ **Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului**

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

În cadrul prezentului regulament s-a propus următoarea zonă funcțională:

- Lc - zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare;

Pentru aceasta s-au propus următorii indicatori urbanistici:

- LOT 4 - P.O.T maxim de 35% și C.U.T maxim de 1.3.
- LOT 5 - P.O.T maxim de 35% și C.U.T maxim de 1.3.
- LOT 8 - P.O.T maxim de 35% și C.U.T maxim de 1.3.
- LOT 9 - P.O.T maxim de 35% și C.U.T maxim de 1.3.



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CLIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

▪ **Lucrări de utilitate publică**

Realizarea rețelelor de utilități

Planul Urbanistic Zonal propune reglementări pentru construirea de locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii, pe terenurile beneficiarilor situate în intravilanul Municipiului Timișoara.

Obiectivele de utilitate publică sunt infrastructura de drumuri și cea tehnico-edilitară din zona studiată de ex. rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețele de gaze naturale, rețele electrice, telefonie etc.

Realizarea rețelelor de comunicații

Prin prezenta documentație nu se propun cedări de teren în vederea rețelelor de comunicații, acestea fiind deja aprobate și realizate, conform documentației aprobate prin H.C.L nr. 77/2010.

Prin Planul de acțiune UR2023-001321 din 15.03.2023, Beneficiarul/Investitorul se obligă la amenajarea de circulații publice în suprafață de 3 442 m (C.F 439577 parțial, respectiv suprafața de 1 629 mp din suprafața de 4 514 mp și C.F nr. 449127 parțial, respectiv 1 813 mp din suprafața de 5 515 mp) cu destinația stradă.

Obținerea Autorizației de Construire pentru amenajarea circulațiilor publice conform Planului de acțiune, reprezintă condiție obligatorie pentru obținerea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse prin P.U.Z, iar amenajarea suprafeței de 3 442 mp reprezentând circulații publice și recepția, reprezintă condiție obligatorie pentru recepția investițiilor propuse prin prezentul P.U.Z.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

▪ **Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea normelor și recomandărilor privind însorirea cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G nr. 525/1996 și în Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă.

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

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

▪ **Amplasarea față de drumuri publice**

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

• **Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele**

Amplasarea în interiorul parcelei

Zonele edificabile ale construcțiilor s-au stabilit conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice - zonificare*.

Amplasarea față de aliniament

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



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

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

Rampa de acces în demisolul imobilelor, pentru acces intrare/ieșire parcare se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate

Amplasarea în raport cu limitele laterale

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

Se va construi în regim cuplat pe loturile 4 cu 5 și lot 8 cu lot 9, construire în sistem cuplat pe ambele parcele alăturate, pe limita de proprietate comună, respectiv limita dintre LOT 4 și LOT 5 și limita dintre LOT 8 și LOT 9.

Se permite și construirea în sistem independent, cu condiția retragerii de min. 5,00 m față de limita laterală de proprietate și a utilizării acestui sistem pe ambele loturi (LOT 4 cu 5) sau (LOT 8 cu 9)

LOT 4

- față de **limita de proprietate vestică**: se impune o retragere de min 5,00 m.
- față de **limita de proprietate estică**: pe limita de proprietate. Se permite construirea și în sistem independent cu condiția retragerii de min. 5,00 m față de limita laterală de proprietate și a utilizării acestui sistem pe ambele loturi (LOT 4 cu 5)

LOT 5

- față de **limita de proprietate vestică**: pe limita de proprietate. Se permite construirea și în sistem independent cu condiția retragerii de min. 5,00 m față de limita laterală de proprietate și a utilizării acestui sistem pe ambele loturi (LOT 5 cu 4)
- față de **limita de proprietate estică**: se impune o retragere de min 5,00 m

LOT 8

- față de **limita de proprietate vestică**: se impune o retragere de min 5,00 m.
- față de **limita de proprietate estică**: pe limita de proprietate. Se permite construirea și în sistem independent cu condiția retragerii de min. 5,00 m față de limita laterală de proprietate și a utilizării acestui sistem pe ambele loturi (LOT 8 cu 9)

LOT 9

- față de **limita de proprietate vestică**: pe limita de proprietate. Se permite construirea și în sistem independent cu condiția retragerii de min. 5,00 m față de limita laterală de proprietate și a utilizării acestui sistem pe ambele loturi (LOT 9 cu 8)
- față de **limita de proprietate estică**: se impune o retragere de **min 5,00 m**

Amplasarea în raport cu limita posterioară a parcelei

LOT 4 , LOT 5, LOT8, LOT9

- față de **limita de proprietate nordică** se impune o retragere de **min 10,00 m**

Este posibilă amplasarea de anexe (terase descoperite, magazii unelte grădină, biciclete etc.) pe limita posterioară a parcelei, cu condiția ca aceasta să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CLIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

▪ Accesuri carosabile

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

Numărul și configurația accesurilor carosabile se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării accesurilor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Prin P.U.Z aprobat prin HCL 77/2010, accesul la parcele a fost reglementat astfel:

- în partea Nord-Estică printr-un drum colector dinspre intersecția METRO II, magazin amplasat pe parcela vecină;
- în partea Sud-Vestică prin DE732/1/1, drum de exploatare, racordat la rețeaua majoră de circulație DN6 prin intermediul drumului de acces la METRO II.

Se propune păstrarea și realizarea de accesuri auto și velo precum și a profilelor transversale propuse și aprobate prin HCL 77/2010. Nu se propun modificări în ceea ce privește profilul transversal deja aprobat.

Accesul individual pe parcelele care fac obiectul P.U.Z, respectiv loturile 4, 5, 8, 9 se va realiza din strada propusă prin P.U.Z aprobat prin HCL 77/2010 (prin CF nr. 439577 și CF nr. 449127), strada care traversează zona studiată pe direcția Sud-Vest – Nord-Est (strada Arnold Hausner).

Pe fiecare LOT 4, 5, 8, 9, se vor realiza maxim două accesuri auto din stradă - domeniu public pe parcelă - domeniu privat. Poziția exactă a accesurilor auto va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.

Este permis ca două parcele alăturate să folosească accesuri auto în comun, acolo unde este cazul, în baza unei servituti de trecere.

Nu este permisă obstrucționarea accesurilor auto prin mobilier urban, acestea trebuie păstrate libere în permanență.

Conform situației prezente, până la lărgirea DN6 – Calea Torontalului realizarea accesibilității la terenurile reglementate prin prezenta documentație se va face etapizat:

- în etapa I – accesul se va face prin intermediul drumurilor de exploatare De 732/1/1 și De 715 racordate la rețeaua majoră de circulație DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare, respectiv a terenurilor domeniu public cu destinația de drum identificate prin C.F nr. 424402, C.F nr. 436226 și C.F nr. 424400.
- în etapa II, accesul se va face din Calea Torontalului – DN 6, strada propusă spre lărgire, conform P.U.G. în curs de elaborare, pe terenurile identificate prin C.F nr. 439577 și C.F nr. 449127, conform unui proiect ce se va elabora ulterior aprobării prezentei documentații.
- prin Planul de acțiune UR2023-001321 din 15.03.2023, Beneficiarul/Investitorul se obligă la amenajarea de circulații publice în suprafață de 3 442 m (C.F 439577 parțial, respectiv suprafața de 1 629 mp din suprafața de 4 514 mp și C.F nr. 449127 parțial, respectiv 1 813 mp din suprafața de 5 515 mp) cu destinația stradă.

▪ Accesuri pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, până la obiectivele propuse.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei pietonale, pasarele, precum și orice cale de acces public



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CLIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

din terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Circulația pietonală se va amenaja conform profilului transversal aprobat prin HCL 77/2010 și preluat în prezenta documentație. Pentru fiecare lot se vor amenaja maxim două accesuri.

▪ **Drumuri de incintă**

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate.

▪ **Parcaje**

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se vor realiza suprateran și la nivelul demisolului.

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

Se propune amenajarea a 11 locuri de parcare/LOT, dintre care 2 locuri amenajate pe sol și 9 locuri amenajate în demisol.

Necesarul de parcaje /LOT a fost determinat după cum urmează:

- 8 apartamente/LOT * 1,15 locuri/apartament = 9 locuri/LOT
- 1 SAD 40 mp /LOT – 2 locuri/LOT

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

▪ **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

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

Lucrările de echipare a clădirii (apă, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială

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

- Debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.) va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă cu execuția branșamentului de apă, în urma unei documentații tehnice.



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

- Evacuarea apelor uzate menajere rezultate, se va realiza în sistemul de canalizare centralizat al Municipiului Timișoara, cu respectarea indicatorilor de calitate prevăzuți în NTPA 002, prin realizarea unei extinderi a rețelei de canalizare.

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

Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în Pârâul Beregsău prin intermediul unei guri de vărsare.

În zona carosabilă se vor monta separatoare de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

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

Telecomunicații

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

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

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

Alimentare cu gaze

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

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

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

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

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

▪ Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a Municipiului Timișoara.

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

▪ Parcelarea



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

Parcelarea terenurilor reglementate prin prezentul P.U.Z a fost stabilită prin H.C.L 77/2010, Loturile 4, 5, 8, 9, rămân neschimbate: LOT 4, LOT 5 și LOT 8 cu suprafață de câte 773 mp și LOT 9 cu suprafață de 783 mp.

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

▪ **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcției s-au avut în vedere:

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

Regim maxim de înălțime LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9

$$RH_{max} = D+P+2E+ER$$

$$H_{max} \text{ cornișă} = 13 \text{ m}$$

$$H_{max} \text{ coamă} = 15 \text{ m}$$

▪ **Aspectul exterior al clădirilor**

Sunt interzise construcțiile care prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior sunt în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane. Sunt interzise imitațiile stilistice. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural.

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

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

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

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

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

▪ **Spații verzi și plantate**

Zonele verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea spațiilor verzi de pe LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9.

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

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

Se propune amenajarea unor spații verzi de minim 30% din suprafața fiecărui lot.



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

Pe spațiile verzi aferente, se pot amplasa rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare (atât suprateran cât și subteran), mijloace publicitare, alei pietonale și locuri de joacă pentru copii.

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

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

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

▪ **Împrejmuiri – LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9**

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

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maxim 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Porțile împrejmuirilor, dacă e cazul, se vor deschide doar spre interior.

Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Se recomandă ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare/ansamblu sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.

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

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. **Unități și subunități funcționale**

Zona studiată este o zonă predominant arabilă, în care există funcțiuni de locuire, dar și de servicii/comerț și industriale.

CertIFICATELE DE Urbanism și Autorizațiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri se vor elibera doar după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z.. Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

La nivelul terenurilor reglementate s-a delimitat UTR Lc - locuințe colective și funcțiuni complementare.

▪ **Obiective și modalități de operare**

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

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent



LEVANT PROJECT S.R.L.
str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 72/2019
Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**
Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia și regimul maxim de înălțime admis.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunea propusă pentru terenurile reglementate este cea de locuire colectivă cu funcțiuni complementare, comerț și servicii.

UTILIZĂRI PERMISE

▪ Utilizări permise pentru LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9

- locuințe colective în sistem izolat și cuplat (maxim 8 apartamente);
- amenajări aferente locuințelor;
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
- parări la sol și drumuri de acces aferente;
- parcaje în demisol;
- spații verzi și plantații de protecție/aliniament;
- locuri de joacă pentru copii (amenajate și echipate cu mobilier urban specific - conform Ordinului MS 119/2014, Capitolul I, Articolul 4);
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- construcții pentru gospodărire comunală;
- împrejuriri;
- obiecte de mobilier urban;
- platforme colectare deșeuri menajere.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

▪ Utilizări permise cu condiționări pentru LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9

Funcțiunile complementare ca de exemplu:

- **spații pentru servicii și comerț de capacitate redusă** (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, cafenele, patiserii, coafor etc.) cu acces public (de proximitate) și **sunt permise cu îndeplinirea următoarelor condiții:**
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - să se asigure locurile de parcare necesare în incintă;
 - să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- amplasarea anexelor pentru depozitare biciclete, închise și acoperite, **cu condiția** de a se respecta procentul minim de spațiu verde, respectiv min. 30% / LOT.

INTERDICȚII TEMPORARE

▪ Interdicții temporare pentru LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9

Nu e cazul

UTILIZĂRI INTERZISE

- Utilizări interzise pentru LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9
 - comerț en-gros;



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II
(C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

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

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Planul Urbanistic Zonal „*Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii*” și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui P.U.Z, cuprind norme obligatorii pentru obținerea autorizațiilor de construire pe loturile reglementate prin prezentul P.U.Z.

Întocmit,

arh. Miron Șuteu

Coordonator RUR,

urb. Carmen Falniță