



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

“PARCELARE, CONSTRUIRE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU PRELUARE AVIZE IN BAZA CERTIFICAT DE URBANISM 64 DIN 28.01.2021”

EXTRAVILAN TIMISOARA, JUDEȚUL TIMIȘ

CF 443062 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/1/c

CF 445223 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/a

CF 436516 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/b

CF 436517 Top,25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/c

S.totala teren=7 500 mp

Beneficiari: BOSTAN DUMITRU si ANETA, BUCIU IRINA, STANCIU STEFAN si MARIANA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z.

Reglementări zonă rezidențială: PARCELARE, CONSTRUIRE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU PRELUARE AVIZE IN BAZA CERTIFICAT DE URBANISM 64 DIN 28.01.2021

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: in extravilanul localitatii Timisoara, la Nord-Vest de aceasta, in proximitatea Căii Torontalului, DN 6, Timisoara – Sannicolau Mare, a unor parcele destinate constructiei de locuinte colective si functiuni complementare locuirii. Terenul se află în proprietatea lui BOSTAN DUMITRU si ANETA, BUCIU IRINA, STANCIU STEFAN si MARIANA.

Se va tine cont de amplasarea terenului si de corelarea cu Hotarârea numarul 365 din 26.07.2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord. Se va asigura accesul la rețeaua stradala majora;

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare.

În perimetrul zonei funcționale reglementare (7 500 mp), eliberarea autorizațiilor de construire se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuinte colective cu servicii.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Prezentul Regulament local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) extind și completează prevederile din PUG mun. Timisoara aprobat prin HCL 457/2023, și sunt obligatorii pentru întreaga zonă studiată.

Limita zonei studiate este determinată de Cvartal nr. 15 definit conform HCL 365/2022 Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord. Suprafața zonei studiate este de 735 490 mp. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

Prin definiție, PUZ-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față Mun. Timisoara.

Art.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea R.G.U.;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism". Indicativ: GM-007-2000
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare;
- Hotărârea numărul 365 din 26.07.2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord;
- PUG in vigoare aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023;

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ - adaptează la condițiile zonei studiate reglementările și prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Timisoara aprobat prin HCL 457/2023 și ale Regulamentului General de Urbanism.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

La baza prezentului RLU stă lucrarea PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE, CONSTRUIRE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE elaborat conform certificatului de urbanism 64 DIN 28.01.2021, continuat prin CU nr. 1107 din 22.05.2023 și AO nr. 16 din 03.06.2021.

Art.3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională este stabilită în cadrul PUZ-ului prin planșa U02 Reglementări – Propuneri de urbanism, pe baza căreia se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Art. 4.1 Terenuri agricole din extravilan

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a orașului.

Criterii economice și ecologice impun conservarea terenurilor de producție și a unităților agricole din proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

Art. 4.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul

Art. 4.3 Resursele subsolului

Activitatea de locuințe colective, locuințe individuale, servicii, agrement, comerț și industrie nepoluantă, nu va implica operații care pot periclita calitățile solului sau a subsolului.

Art. 4.4 Resursele de apă și platforme meteorologice

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

Apele pluviale de pe construcții vor fi colectate prin rețeaua de canalizare ape pluviale, separată de canalizarea apă menajeră, și stocate într-un bazin de retenție, iar apele pluviale de pe drumurile și parcarile propuse vor fi colectate prin rigole de scurgere amplasate pe marginea platformelor rutiere în rețeaua de canalizare ape pluviale și vor fi



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

trecute printr-un deznisipator si separator de produse petroliere inainte de stocarea lor in acelasi bazin de retentie dupa care se vor descarca prin pompare in canalul Hcn 688/1 (C39A).

Art 4.5 Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

Suprafața studiată NU se află sub incidența ariilor protejate

- SCI - arii speciale de conservare
- SPA - arii de protecție specială avifaunistică
- Rezervații naturale
- Parcuri naționale

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

Art. 4.6 Zonele construite protejate

In zona nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi nu mai puțin de 7% din suprafața totală luată în studiu (conf HCL 365/2022- privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord), în cazul de față realizându-se un procent de 7.03 % conform Deciziei de Mediu nr. 73 din 18.04.2023

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

Art. 5.1 Siguranța în construcții

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, normativul P118/2003 privind siguranta la foc a constructiilor precum si normative specifice de proiectare pe specialitati sau tip functiune.

Art. 5.2 Expunerea la riscuri naturale

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

Art. 5.3 Expunerea la riscuri tehnologice

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

Art. 5.4 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Nu este cazul, in prin acest PUZ nu se propun constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Art. 5.5 Asigurarea echipării edilitare

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

Art. 5.6 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominata a zonei.

Art. 5.7 Procentul de ocupare al terenului / Coeficientul de utilizare al terenului

In cazul prezentului regulament, POT si CUT se stabilesc la:

- pentru zona locuire colectiva cu servicii la parter se prevede POT maxim de 40% și CUT maxim 1.6.

Art. 5.8 Lucrări de utilitate publică

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

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

Autorizarea executării fiecărei construcții prevăzute pe suprafața studiată va ține seama de zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, rețelelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură tehnico-edilitară propuse.

Suprafața studiată nu se află într-o zonă cu riscuri naturale alunecări de teren, terenuri inundabile sau într-o zonă afectată de lucrări de infrastructură tehnico-edilitară.

Art.6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

Se va asigura pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1+½ ore conform prevederilor Ordinului



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Art. 6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea retragerilor conform planșei – Reglementări urbanistice – zonificare - Planșa nr. U02.

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 6.3 Amplasarea față de caile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 6.4 Amplasarea față de caile ferate din administrarea SNCFR

Este impusă o retragere de 20 m a zonei de implementare a construcțiilor față de infrastructura feroviara existentă pe latura de Sud (Triaj C.F.R.). Această retragere reprezintă zona de siguranță. Limita de protecție a infrastructurii feroviare reprezintă o distanță de 100 m.

Prezentul PUZ nu se află în zona de protecție CFR.

Art. 6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Conform avizului AACR nr. 16871 din 29.07.2024 amplasamentul studiat în suprafața de proiectie la sol a zonei IV de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Internațional Timisoara Traian Vuia, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este 88,30 m.

Art. 6.6 Retrageri față de fașia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 6.7 Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat):



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

- 6,00 m si respectiv 3,00 m față de aliniamentul străzilor nou propuse (retragere minima aliniament nou propus = 11.00 m de la limita de proprietate cu DE 685/1 si respectiv DE 690/2), conform planșei – Reglementări urbanistice – zonificare - Planșa nr. U02

Art. 6.8 Amplasarea în interiorul parcelei

Pe fiecare parcela propusa se va realiza o constructie principala. In raport cu limita laterala a parcelelor, vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte (la cornișă), dar nu mai puțin de 6.00 metri,

Amplasarea constructiilor propuse se va realiza conform *Plansei U02 Reglementari urbanistice propuse ai U2.1 Plan mobilare.*

Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și deasemenea cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural. În cazul în care se propun distanțe între clădiri mai mici decât cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, acestea vor fi definitive în etapa de autorizare, pe baza unui studiu de însorire.

Construcțiile principale se vor amplasa conform planșei – Reglementări urbanistice – zonificare - Planșa nr. U02. În regim de construire cuplat cu o construcție principală de pe o parcelă adiacentă, pe limita de proprietate comună.

Art.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7.1 Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces direct la drumurile publice. Acestea trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor având în vedere gabaritele minime de trecere a auto-specialelor de intervenție care sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime, a se avea în vedere Studiu Accesibilitate atasat.

Pentru parcelele nr. 1 și 3 se prevede câte un acces auto din domeniul public trama stradala preconizata. Se va institui servitute de trecere auto pe parcelele 1 și 3 în favoarea parcelei nr. 2. Se va corela din faza de proiectare accesibilitatea în subsolurile celor 3 parcele astfel încât subsolul aferent parcelei nr. 2 să poată fi accesibil prin intermediul subsolurilor clădirilor de pe parcelele nr. 1 și nr. 3.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilități de asigurare a accesului carosabil și pietonal direct la drumurile publice. Interdicția temporară



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

de construire se instituie conform Punct de Vedere emis de Primaria Municipiului Timisoara nr 004370/ 06.10.2022: 'se va introduce asupra zonei reglementate, o interdictie de construire pana la realizarea accesibilitatii de la amplasamentul reglementat, pana la infrastructura stradala existenta in zona, care respecta cerintele prevazute in Ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si toata legislatia in vigoare.'

Clădirile propuse pe suprafața studiată au asigurat accesul direct la drumurile de exploatare DE 690/2 si respectiv DE 685/1, conform Studiului Accesibilitate care se relaționează prin trama majoră Calea Torontalui prin străzile Liublin, Graz si General Leonard Mociulschi

Art. 7.2 Accese pietonale

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

La trotuare și spații publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilități. Se va asigura accesul pietonal la clădirile prevăzute.

Cele 3 parcele cu functiunea de locuire colectiva cu servicii la parter beneficiaza de acces pietonal din zona publica.

Art.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarii PUZ se obligă să realizeze extinderile de rețele de la cele existente la cele propuse pe amplasament, care se vor realiza pe terenuri din domeniul public racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa, conform Planului de acțiune.

Art. 8.2 Realizarea de rețele tehnico- edilitare

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor conform Plan de Actiune. Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul interesat.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, se vor realiza subteran.

Art. 8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apa, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrica si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a Municipiului. Rețelele de alimentare cu



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a Statului, daca legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finantare, lucrarile prevazute mai sus intra in proprietatea publica. Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime sau partial dupa caz, de investitor sau beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echiparea tehnico-edilitară aferente, de către investitorii interesați, conform Planului de acțiune.

În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea tehnico-edilitară, pe care investitorul nu le poate acoperi din bugetul propriu, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Art. 8.4 Conceptul nZEB

In baza legii privind performanta energetica a cladirilor nr. 372/2005 cu completarile ulterioare, inclusiv prin legea nr. 101/2020, O.M. MDRAP nr. 386/2016, autoritatea publica locala informeaza publicul larg asupra obligativitatii ca la obtinerea autorizatiei de construire pentru cladiri noi, acestea sa indeplineasca nivelurile de performanta energetica impuse prin cadrul legal incepand cu 31 decembrie 2020.

In acest scop, se impune analiza conformarii energetice a cladirilor nou proiectate, precum si analiza fezabilitatii utiizarii unor sisteme alternative cu eficienta energetica ridicata (SAER) pentru asigurarea incadrarii cladirii in conceptul si nivelul de performanta energetica aferent cladirilor cu consum energetic aproape egal cu zero – (nearly Zero Energy Buildings) nZEB.

Astfel, autoritatea publica locala include in Certificatul de Urbanism eliberat in scopul emiterii Autorizatiei de construire, cerintele legii 372/2005, de la art. 10, alin. (1) si de la art. 17, alin. (4), privind conformarea energetica nZEB a cladirilor.

Art.9. Reguli cu privire la dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 9.1 Parcelarea

Regulile de parcelare propuse prin PUZ:

Lucrarea prezenta propune realizarea a 4 loturi dintre care 3 loturi cu functiunea dominanta de locuire colectiva cu functiuni complementare si unul destinat circulatiei (drum public).



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Loturile propuse pentru zona rezidentiala respecta conditiile de suprafata minima si dimensiunea minima a frontului conf. HG 525/1996. Suprafata celui mai mic lot propus este de 736 mp avand dimensiunea minima a frontului stradal de 18.50 m. Totodata adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

Lotul nr. 3 fiind parcela de colt se raporteaza ca forma la giratia proiectata si la particularitatile amplasarii sale.

Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelată astfel încât să rezulte un ansamblu omogen și coerent din punct de vedere urban și arhitectural.

Se permite unificarea celor 3 parcele sau a 2 dintre ele pentru realizarea de ansambluri corelate cu pastrarea reglementarilor urbanistice ilustrate in partea desenata si descrise in prezentul Regulament Local de Urbanism. Se permite dezmembrarea ulterioară a parcelei de 527 mp în vederea generării unei zone verzi.

Numărul de unități locative se va stabili în concordanță cu:

- Prevederile Legii Locuinței nr. 114/1996, actualizată, referitoare la asigurarea suprafețelor minimale, în conformitate cu Anexa 1 “ Exigențe minimale pentru locuințe”
- Posibilitatea asigurării în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse, conform legislației în vigoare.
- în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa

Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi.

Art. 9.2 Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înalțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea si punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarii privind modul de viata al populatiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă admisibilă este S+P+3E niveluri, Înălțimea maximă a clădirilor la nivelul cornisei ultimului nivel este +14.00 m iar la nivelul maxim +17.00 m conform avizului AACR. Cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului este 88,30 m conform avizului AACR.

Art. 9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie de tipologia clădirilor de locuit colective în sistem condominiu cu gestionarea locurilor de parcare și a zonei verzi la comun specifică funcțiunii.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

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

Toate fațadele trebuie tratate la același nivel calitativ.

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

Parcela nr. 3 având poziționare în proximitatea giratiei devine cap de perspectivă raportat la trama stradala preconizată, și va fi tratată ca atare din punct de vedere arhitectural. Va avea forma tesită adaptată și detalii arhitecturale specifice.

Art. 9.4 Fațade

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, bej-uri, culori armonizate în general.

Art. 9.4 Acoperisurile

Clădirile de locuit vor avea învelitoare tip terasă sau șarpantă cu pante cuprinse între 5 și 27%.

Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică sau învelitori din tablă plană profilată în culoarea brun, gri.

Art.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 10.1 Parcaje

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

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 vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluidă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la subsol nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Sunt prevăzute parcaje care asigură necesarul de locuri de parcare conform Anexei nr. 2 din P.U.G. Timisoara aprobat prin HCL 457/2023. Parcajele sunt propuse cu preponderență la subsol pentru locuitorii din ansamblu dar și la nivelul terenului pentru dotări și servicii.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Pentru cele aprox. 91 de apartamente si spatii comerciale se estimeaza un numar total de 150 locuri de parcare din care:

- Nr. maxim admis parcari supraterane: 33
- Nr. estimat parcari subterane: se va stabili conform Anexei nr. 2 din P.U.G. Timisoara aprobat prin HCL 457/2023

Art. 10.2 Spații verzi și plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor în vigoare. Se vor crea spatii verzi pe o suprafata de 30 % din suprafata parcelelor, aceasta suprafata fiind calculata la nivelul intregului ansamblu de 3 pazele daca regula nu poate fi indeplinita specific doar pe una dintre parcele.

O suprafata de 527 mp este alocata spatiului verde compact (amenajare parc si loc de joaca) si se va prevedea pe teren natural (fara constructii subterane) cu arbori de talie medie si inalta.

Constructiile admise a fi amplasate sunt: pergole, chioscuri, pavilioane, fantani, echipamente de joaca pentru copii, echipamente sportive, stalpi de iluminat, jardiniere, banci, cosuri de gunoi si piese decorative.

Se interzice schimbarea de functiune a spatiului verde precum si dezmembrarea ulterioara a terenului cu destinatia de spatiu verde in vederea extinderii zonelor de locuit.

Este interzisa interventia cu taieri in coroana arborilor, dispusi in aliniamente, cu exceptia lucrarilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afecteaza siguranta traficului pietonal si rutier, a imobilelor invecinate precum si a celor de pe traseul retelelor aeriene. Nu se admit taieri in coroana, care sa altereze forma de crestere sau sa determine imbolnaviri ale arborilor.

Art. 10.3 Împrejmuiri

Pentru unitatea funcțională, asigurarea acceselor pietonale și confortul locatarilor se interzice executarea împrejmuirilor sau delimitărilor de orice natură între parcelele definite de investitia de fata.

Delimitarea proprietatii private fata de spatiul public pentru parcelele 1, 2 si 3 se va face prin diferenta de pavaj, cu soclu sau gard vegetal de maxim 60 cm fata de Cota Terenului Sistemizat. Pe aliniamentul fiecărei parcele va putea fi prevăzut un panou plin (zidărie/beton/cărămidă aparentă), cu înălțime de maxim 1,80 m destinat amplasării/integrării firidelor de branșament, numerelor poștale, rastelurilor pentru biciclete , cu iluminat indirect, și care va putea încorpora diverse echipamente tehnico-edilitare.

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

Ansamblul rezidențial propus nu va fi împrejmuire sau delimitat prin altă formă de



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

nici o altă natură, pentru a asigura buna dezvoltare a zonei și confortul general.

Art. 10.4 Gestionarea deșeurilor

Se vor prevedea zone/spații/platforme dedicate colectării selective a deșeurilor, în conformitate cu Strategia de gestionare și colectare. Recipientele pentru colectarea deșeurilor sunt amplasate în locuri special amenajate, la adresele utilizatorilor și sunt dimensionate conform indicelui de generare/persoana și a frecvenței de colectare.

Se va ține cont de Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației.

Nu se permite amplasarea locuințelor la o distanță mai mică de 5m față de spațiile de colectare deșeurilor închise în camere special prevăzute.

Nu se permite amplasarea ferestrelor pe fațadele dinspre spațiile de colectare deșeurilor.

Art.11. Reguli cu privire la instituirea de servituti (Conform plansei U04 – Proprietate asupra terenurilor)

- Drum de servitute pe parcela nr. 1 în favoarea parcelei nr. 2 și a CF 405262;
- Drum de servitute pe parcela nr. 2 în favoarea parcelelor nr.1 și nr. 3;
- Drum de servitute pe parcela nr 3 în favoarea parcelei nr.2;
- Zona verde din cadrul parcelei fără accesibilitate publică până la urbanizarea parcelei CF405262.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.12. Unitati si subunitati functionale

Zona studiată se înscrie în cadrul tipologiei funcționale rezidențiale cu servicii compatibile cu locuirea cu potențial de edificare urbană din teritoriul administrativ al mun. Timisoara aflată în sfera de creștere a municipiului.

Specificul zonei este unul rezidențial cu dotări aferente și servicii compatibile.

Zonele funcționale sunt evidențiate în planșa U02 Reglementări Urbanistice – Zonificare.

- ❖ **L_IS - Zonă predominant rezidențială, de locuințe colective cu dotări aferente și servicii (loturile nr 1, 2 și 3) 3 loturi**
- ❖ **C - Zonă căi de comunicație rutieră (lotul nr 4) 1 lot**
- ❖ **SP - Zonă spații verzi amenajate**



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

❖ L_IS - ZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ, DE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE ȘI SERVICII

Art.13. Utilizari permise

Este permisă, amplasarea de clădiri cu următoarele funcțiuni:

a) locuințe colective cu dotări și servicii, în cuantum de maxim 91 de unități locative distribuite pe cele 3 loturi propuse, cu asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în afara domeniului public;

b) administrative mici (birouri, sedii societăți comerciale, etc);

c) financiar bancare (filială de bancă, societăți de asigurări, etc.);

d) terțiare (comerț, alimentație publică de tipul coferatariei, cafenele, etc. cu capacitate redusă [maxim 5 mese, 20 de persoane], magazin alimentar de cartier, în suprafața totală de 1500 mp, cu condiția să nu creeze disconfort funcțiunii de locuire, servicii cu acces la public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, etc.)

e) sportive (sală de fitness, etc), camera pentru dezvoltarea forței, cu o capacitate de maxim 70 mp, activități ce nu creează disconfort funcțiunii de locuire.

f) Spații verzi amenajate;

g) Locuri de joacă pentru copii;

h) Spații libere pietonale;

i) Circulații pietonale și circulații carosabile de incintă;

j) Parcaje la sol 33 de parcuri supraterane - pentru zona de servicii amplasată la parter și locuri de parcare - prevăzute la subsol pentru locuințe colective (Nr. locurilor de parcare se va stabili conform Anexei nr. 2 din P.U.G. Timisoara aprobat);

k) Construcții pentru echiparea tehnică (post de transformare, punct de colectare deșeurilor menajere, punct cămine racordare apă menajeră și canalizare etc);

Art.14. Utilizari premise cu condiții

a) Funcțiuni comerciale;

b) Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilități de



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

asigurare a accesului carosabil și pietonal direct la drumurile publice. Interdicția temporară de construire se instituie conform Punct de Vedere emis de Primaria Municipiului Timisoara nr 004370/ 06.10.2022: 'se va introduce asupra zonei reglementate, o interdicție de construire pana la realizarea accesibilitatii de la amplasamentul reglementat, pana la infrastructura stradala existenta in zona, care respecta cerintele prevazute in Ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si toata legislatia in vigoare.'

Art.15. Interdictii temporare de construire

Conform Punct de Vedere emis de Primaria Municipiului Timisoara nr 004370/ 06.10.2022: se va introduce asupra zonei reglementate, o interdicție de construire pana la realizarea accesibilitatii de la amplasamentul reglementat, pana la infrastructura stradala existenta in zona, care respecta cerintele prevazute in Ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si toata legislatia in vigoare.

Conform avizului cu nr. 47 din 23.10.2024 emis de Primaria Municipiului Timisoara, Institutia Arhitectului Sef, se impune:

- Obținerea Autorizației de construire pentru oricare dintre cele trei corpuri de cladire, va fi conditionata de obținerea Autorizațiilor de Construire si pentru celelalte doua corpuri de cladire, astfel incat toate cele trei corpuri sa functioneze ca un ansamblu, chiar daca proprietarii imobilelor care vor solicita autorizatiile de construire vor fi diferiti.

Art.16. Interdictii definitive de construire

Este interzisă schimbarea funcțiunii prevăzute.

Art.17. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă a clădirilor este **17.00 m**. Înălțimea maximă la cornisa acoperișului de **14.00 m**.

Este permisă realizarea de acoperișuri tip terasă sau șarpantă.

Art.18. Procentul de ocupare al terenului / Coeficientul de utilizare al terenului



P.O.T. maxim = 40%.

C.U.T. maxim = 1.6.

❖ **C - ZONA CĂI DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ**

Nivelul de zgomot măsurat, exterior așezărilor umane, va respecta prevederile legislației în vigoare. Amplasarea drumului trebuie să se facă fără a prejudicia în vreun fel salubritatea, ambientul, starea de sanatate și de confort a populației. În acest scop se au în vedere următoarele:

- realizarea, dezvoltarea și întreținerea spațiilor verzi - perdele de protecție, cu rol antipoluant și estetic;

- folosirea, în măsura posibilităților, a unor tipuri de îmbrăcăminte rutieră absorbantă fonic;

Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite.

❖ **SP - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE**

Funcțiunea: scuaruri, spații verzi de aliniament aferente drumurilor și spațiilor verzi de protecție a rețelelor tehnico-edilitare, alei, spații verzi plantate, mobilier urban specific.

Conform bilanțului teritorial s-au stabilit următoarele suprafețe de teren pentru spațiile verzi:

- spații verzi de incintă cu o suprafața de 1657 mp, 30% din suprafața cumulată a parcelelor, din care se individualizează o zonă destinată spațiilor verzi și plantate comasate cu o suprafață de 527 mp, 7.03% din suprafața terenului reglementat.

Pe zonele verzi se vor putea realiza amenajări peisagere.

Construcțiile admise a fi amplasate sunt: pergole, chioșcuri, pavilioane, fântâni, echipamente de joacă pentru copii, echipamente sportive, stâlpi de iluminat, jardiniere, bănci, coșuri de gunoi și piese decorative.

Se interzice schimbarea de funcțiune a spațiului verde. În etapa de perspectivă suprafața de teren de 527 mp prevăzută ca spațiu verde va funcționa cu cea cu aceeași destinație pe imobilul înscris în CF nr. 405264, conform propunerii prezentate în planșa Studiu de cvartal astfel încât să fie generate o zonă verde de calitate accesibilă tuturor locuitorilor din zonă.

Este interzisă intervenția cu tăieri în coroana arborilor, dispuși în aliniamente, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor învecinate precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene. Nu se admit tăieri în coroană, care să altereze forma de creștere sau să determine îmbolnăviri ale arborilor.



V. CONCLUZII

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populării zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară, caracteristică unei zone cu clădiri de locuit.

Se recomandă corelarea construcției de locuințe cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

Prestatorul garantează elaborarea documentației în conformitate cu normele în vigoare la momentul avizării și aprobării de către organele abilitate.

ȘEF PROIECT,
Arh.sp. RUR Marius Jivan



ÎNTOCMIT,
Arh.sp. RUR Ioana Stancu Ispas

