

**“ P.U.Z. LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPEMENTARE”**

Amplasament:

Judetul Timis, Municipul Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 79, 81A, C.F. nr. 410472, C.F. nr. 455017 Timisoara

Beneficiar:

S.C. CASAMBIENT S.R.L.

Faza: **Cerere dezbatere publica**
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
afereant P.U.Z.

Data:

Mai 2024

“P.U.Z. LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei reglementate: la sud de zona industrială refuncționalizată prin PUZ în lucru în „Zona mixtă: locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative, financiar bancare), învățământ. CF nr. 447651, CF nr. 447694, CF nr. 447707, CF nr. 447786, CF nr. 447939, CF nr. 447958, CF nr. 447715, CF nr. 447704, CF nr. 447661, ” Aviz de oportunitate nr. 38/07.10.2022

Limita zonei studiate este figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei zone este de 1715 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.

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

În acest perimetru se propune dezvoltarea de locuințe colective la nivelele superioare și a unui parter comercial, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40% .

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

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

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

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcției

cap. 4 - Zonificarea funcțională - Locuințe colective și funcțiuni complementare

cap. 5 - Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – modul de utilizare a terenurilor

art. 2 – funcțiunea dominantă

art. 3 – funcțiunile adiacente

În cap. 2 – Utilizarea funcțională:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări admise cu condiții

art. 6 – utilizări interzise

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

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

art. 7 – orientarea față de punctele cardinale

art. 8 – amplasarea față de drumurile publice

art. 9 – amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

art. 10 – amplasarea construcțiilor față de limita posterioară

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

art. 11 – acces carosabil

art. 12 – accesuri pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

art. 13 – racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă

art. 14 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 15 – proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

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

art. 16 – parcelare

art. 17 – înălțimea construcției

art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

art. 19 – procentul de ocupare al terenului

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

art. 20 – parcaje

art. 21 – spații verzi

art. 22 – împrejurimi

4. Zonificarea functionala

5. Prevederi la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiata in cadrul PUZ se incadreaza ca zona functionala in categoria terenurilor pentru curti constructii.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala — locuinte colective.

Locuintele vor fi de tip colectiv si se vor situa la etaje cu respectarea Legii Locuinței nr. 114/1996 actualizate.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:

- Spații verzi, circulatii auto, parcaje la parter, spații administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibratii) complementar zonei de locuit.

Funcțiunile complementare pot fi: activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,

- să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine

- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

1.4. Utilizare functionala

• Utilizarile permise:

Funcțiunile complementare pot fi 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.

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

Art. 5. Utilizări admise cu conditii

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldurăetc.) 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.

Art. 6. 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.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatori

Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014. Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Art. 9. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți 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.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 35 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplica în situația posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

Art. 10. **Amplasarea construcțiilor față de limita posterioara** va respecta următoarele condiții:
• minim 10:00 m fata de limita posterioara a parcelei;

3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 11. Acces carosabil

Executia accesului carosabil si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile. Pentru parcelele identificate prin CF 410472 si CF 455017 se va realiza acces si iesire din bulevardul Eroilor de la Tisa.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

Art. 12. Accesuri pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- după realizarea rețelilor centralizate de utilități publice, beneficiarul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

Art. 14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiar sau investitor. Rețelele stradale de alimentare cu apa, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran.

Art. 15. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.

Rețelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a municipiului Timisoara.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmuirilor.

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

Art. 16. Parcelarea

Nu este cazul intrucat parcelele pe care se elaboreaza documentatia PUZ nu implica dezmembrare, iar frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;

- Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu la bulevardul Eroilor de la Tisa, avand calcane laterale. Retragera fata de limita posterioara va fi de minim 10,00 m conform plansei U03.Reglementari Urbanistice.

Art. 17. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor in zona este de la Parter până la **D+P+3+M. Regimul de înălțime admis este de 5 niveluri supraterane si un nivel subteran, Hmax cornisa este 19,5 m.**

Art. 18. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

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

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

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

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

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

Se va respecta RLU referitor la aspectul exterior al clădirilor noi. Iluminarea spațiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate în planul acoperisului.

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

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

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

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

c) Acoperișuri

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

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante maxim 45° - fie învelitori tip terasă.

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

Art. 19. Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc în funcție de destinația construcției care urmează să fie amplasată și de condițiile de amplasare pe teren.

P.O.T. maxim = 40,00%

C.U.T. maxim = 1,80

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

Art. 20. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Parcela va conține obligatoriu un loc de parcare pentru fiecare apartament la care se va adăuga un spor de 15% din numărul total de locuri de parcare.

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

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

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/ 1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

Art. 21. Spații verzi

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

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

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

Amenajarea spațiilor publice, construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicată. Arborii existenți vor fi păstrați pe cât posibil.

Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare, sau la schimbarea de funcțiune între parcele.

Art. 22. Împrejmuiri

Se admit porți auto, cu aspect scheletal, realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții, pentru acces în curte. Porțile împrejmuirilor situate la frontul stradal se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Se recomandă delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate aferentă altor clădiri (în V, E și N). Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Se recomandă dublarea împrejmuirilor de garduri vii.

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

4. Zonificarea funcțională

Structură funcțională mixtă, incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

CARACTERISTICI

Zona de funcțiuni complementare este amplasată la nivelul Parter

Zona de locuințe colective este amplasată la nivelele superioare.

Zona de locuit studiată în prezentul P.U.Z. va cuprinde:

construcție cu regim de înălțime maxim este de S+P+4E.

REGLEMENTARI

CertIFICATELE DE URBANISM ȘI AUTORIZAȚIILE DE CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVELE PROPUSE PE ACESTE TERENURI NU SE VOR ELIBERA DECAT DUPĂ AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI P.U.Z. ȘI REALIZAREA CAILOR DE COMUNICĂȚII.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

Funcțiunile complementare pot fi: activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

În afara locuire și funcțiuni complementare, zona va putea avea și dotări adiacente:

- garaje și parcaje la sol, anexe și instalații edilitare; zona verde plantată, loc de joacă pentru copii

Funcțiunile complementare îndeplinesc următoarele condiții

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

- să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine;

- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă;

5. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are un U.T.R.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita(Sc) si suprafata terenului (St) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii

$POT = Sc (mp) / St (mp) \times 100$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren

$CUT = Sd (mp) / St (mp)$.

Regulament de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta.

1.LOCUINTE COLECTIVE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- La N – proprietate privata – P.U.Z. In lucru “Zona mixta: locuire colectiva si functiuni, complementare, comerciale, servicii, activitati economice de tip tertiar (birouri, turism, administrative, financiar bancare, invatamant. Aviz de Oportunitate 38/07.10.2022”
- La S – proprietate publica zona carosabil;
- La V – servicii existente P+2E;
- La E – Imobil cu mai multe apartamente si anexele acestora pe teren parte comuna indiviza.

Caracteristici:

Zona destinata locuirii.

REGLEMENTARI

a.Functiuni permise:

- locuinte colective la nivelele superioare si activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. la nivelul parterului cu îndeplinirea următoarelor condiții:
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
 - să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine
 - să se asigure locurile de parcare necesare în incintă

b.Dotari adiacente:

- garaje si parcaje la sol,
- anexe si instalatii edilitare;
- zona verde plantata
- loc de joaca pentru copii

c.Functiuni 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 refofosibile.

–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

–Orice alte utilizari decat cele mentionate.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Pentru a fi constructibil orice teren din U.T.R. trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
 - sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim S+P+4E. cu inaltimea maxima de 19.50 m pana la cornisa (streasina). Cota de calcare a parterului va fi la maxim +45 cm fata de cota terenului sistematizat.

REGIM DE ALINIERE

Constructia se va amplasa conform plansei 03. Reglementari Urbanistice.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei.

- Retragerile fata de limitele de proprietate din N, S si E se vor face conform plansei 03.

Reglementari Urbanistice.

- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;

Retragere fata de frontul stradal: B-dul. Eroilor de la Tisa: Parterul va avea retragerea cu 2,00 m fata de aliniament creând posibilitatea unor alte prospecte stradale. - 2,00m;

- Retragere minima fata de limita posterioara : - minim 10,00m;

- Retragere minima fata de limita laterala dreapta : - 0,00m (calcan);

- Retragere minima fata de limita laterala stânga (față de imobilul b-dul Eroilor 77):

(retragere 0,00m) cu servitute de vedere sau proiectarea corelată privind alipirea pe limita comună de proprietate a două clădiri;

Disponerea clădirii pe limita comună de proprietate (retragere 0,00 m) se poate face în următoarele condiții:

- 1. înscrierea dreptului de servitute de vedere în cartea funciară și disponerea de ferestre pe calcan (limita comună de proprietate);
- 2. prin proiectarea corelată care să țină seama de alipirea pe limita comună de proprietate a două clădiri (calcan – calcan);
- 3. cu respectarea concomitentă a condițiile enunțate anterior;

PARCARE AUTOVEHICULE

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei.

PLANTATII

- Se va planta minim un arbore pentru fiecare 200 mp de lot.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- Locuinte colective si functiuni complementare:

POTmax. = 40%;

CUTmax.= 1,80

Pentru unitatea funcțională aferentă zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul local de urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelării si al mentinerii la zi a situației din zona.

Intocmit,
arh. Eugen Adrian FILIP

