

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara
CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022
www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



CAPITOLUL IV - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumirea proiectului:	PUZ locuinte colective si functiuni complementare		
Amplasament:	Piața Aurel Vlaicu nr.3, Intravilan Timișoara, județul Timiș		
Beneficiari	NR CF / TOPO	PROPRIETAR	MP
	451179	Hebristean Andrada si Cristian, Senn Didier, Lahy Alain	2.412
Proiectant general:	S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.		
Numar proiect:	PU-21 / 2021		
Faza de proiectare:	Studiu de oportunitate		
Data:	Septembrie 2021		

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării constructiilor. Rolul R.L.U. este de a intari si detalia reglementarile cuprinse in PUZ. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în conditiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initială. Dacă prin prevederile unor documentatii pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de apecialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetăteanului cu cele ale colectivității, respectiv protectia proprietății private si apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALA

Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a L 350/2001, L 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinul MPLAT nr 21/N/2000, Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privind calitatea in constructii, L 137/1995 privind protectia mediului, L 82/1998 pt aprobarea OG nr 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apelor, L 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regimul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, HCJ Timis 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementarilor urbanistice si indicatorilor teritorial obligatorii privind dezvoltarile urbane din extravilanul oraselor si comunelor din judetul Timis, HCJ Timis 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis, PATJ Timis actualizat, Codul Civil, PUG Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, PUG Timisoara aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023, certificatul de urbanism nr. 691 din 09.03.2022 emis de Primaria Municipiului Timisoara, PUZ Reconvertie incinta industrială în zona mixta aprobat HCL 460/09.09.2019



3. DOMENIU DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

art.1 Terenuri agricole din extravilan - Nu este cazul.

art.2 Terenuri agricole din intravilan - Nu este cazul.

art.3 Suprafete impadurite - Nu este cazul.

art.4 Resursele subsolului - Nu este cazul.

art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice - Nu este cazul.

art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate - Nu este cazul.

art.7 Zone construite protejate - Parcela care face obiectul studiului se află în situl urban Fabric I, (poz. 61 - cad TM-II-s-B-06096 - Lista Monumentelor Istorice 2004).

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

art.8 Expunerea la riscuri naturale - Nu este cazul.

art.9 Expunerea la riscuri tehnologice - Nu este cazul.

art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice - Nu este cazul.

art.11 Asigurarea echiparii edilitare

Asigurarea echiparii edilitare se face conform *Plan retele edilitare* (parte desenata din P.U.Z.).

In vederea asigurarii echiparii tehnico edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U. Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din R.G.U.

art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform art. 14 – RGU, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

art.13 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea constructiilor se face cu conditia ca P.O.T ul sa nu depaseasca 60%; CUT 2.2

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 14. Orientarea fata de punctele cardinale:

- in cazul locuintelor cu mai multe apartamente se va evita amplasarea pe directia est-vest, sau in caz contrar se vor rezolva apartamente cu dubla orientare;

- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata minima de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit, conf OMS 119/2014;

Se vor avea in vedere prevederile normelor sanitare si tehnice, pentru indeplinire urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi(inclusiv aportul termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii.

art.15 Amplasarea fata de drumurile publice

Conform Art. 18 – R.G.U si cap. II. 6 al R.L.U . Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planselor desenate din PUZ.

art. 16. Amplasarea fata de aliniament:

- amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor: va fi la aliniament;

- se va respecta Codul Civil.

- Corpul C1 cu regim de inaltime P+1, fiind singurul cu o valoare istorica si arhitecturala, va fi pastrat, restaurat la nivelul fatadelor si al compartimentarilor interioare, va fi apartamentat si mansardat in podul existent, cu pastrarea cotelor de inaltime ale coamei si cornisei de la strada (doar cota cornisei din curtea interioara va fi ridicata, care nu se va percepe de la strada) rezultand un Corp cu regim de inaltime P+1+M.

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara

CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022

www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



- Corpul existent C2 cu regim de inaltime Sp+P fiind fara vreo valoare arhitecturala sau istorica si intr-o stare avansata de degradare va fi demolat

- Frontul corpului C1 pe strada C-tin Titel Petrescu va fi completat de un corp nou propus, in regim de inaltime S+P+2+M, care va pastra cota cornisei (+9,30m) de la corpul existent C1 pana in capatul parcelei pe strada C-tin Titel Petrescu. Corpul nou propus va prelua nu doar cota cornisei de la corpul C1, cat si cota coamei corpului C1, de +13,45m

- Corpul nou propus va fi in acelasi registru arhitectural ca si corpul C1, pentru a intregi si unifica imaginea arhitecturala din Piata Aurel Vlaicu si de pe strada C-tin Titel Petrescu.

Invelitoarea corpului nou propus va avea inspre strada C-tin Titel Petrescu aceeasi inclinatie si cota ca si invelitoarea corpului existent C1, astfel asigurand continuitatea la nivelul invelitorii intre cele 2 corpuri (existent si propus) pentru a echilibra relatia estetica dintre acestea..

art. 17. Amplasarea in interiorul parcelei

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. și corelat cu celelalte intervenții din zonă. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, reguli cuprinse in acte normative care studiaza utilizarea si ocuparea terenului din intravilan.

Etapele de dezvoltare ale corpurilor existente si propuse (conf. Plansa U.13. – Mobilare Urbana 2):

Etapa 1 de investitie: Corpul existent C1 va fi restaurat, apartamentat si compartimentat la interior cat si mansardat in podul existent cu pastrarea cotei initiale de cornisa si coama.

Etapa 2 de investitie: Construire Corp S+P+2+M (in locul corpului C2 existent), pe limita de la strada C-tin Titel Petrescu cat si un corp S+P+2+Er in curtea interioara, pe latura de Nord a parcelei. Acest corp pe latura de Nord se va implementa doar pe lungimea calcanului inalt al casei amplasate pe parcela invecinata la Nord, deoarece se doreste o dezvoltare armonioasa si unitara din curtea proprie interioara, in detrimentului unui calcan inestetice si netencuit al casei vecine care are o inaltime de pana la 11 m. Deoarece acest corp se va afla in totalitate in curtea interioara cu caracter privat, care deserveste doar functiunea de locuire, functiunea acestuia se propune a fi doar de locuire, intrucat functiunile complementare locuirii si de servicii sunt propuse inspre spatiile publice ale parcelei, la Parterului Corpului C1 si C2, care au acces si sunt in legatura directa cu piata Aurel Vlaicu si str. C. Titel Petrescu

Etapa 3 de investitie: Construire corp S+P+2+Er, pe limita de proprietate din Vest a parcelei si alipit de calcanul PUZ-ului invecinat, corp care se va putea efectua numai in prezenta unei constructii vecine pe aceasta limita si cu mentinerea unui regim de inaltime similar, evitandu-se astfel crearea unui calcan opac inspre parcela invecinata. In faza DTAC se va corela mai in detaliu dezvoltarea acestui corp simultan cu dezvoltarea corpului invecinat, coreland astfel proiectarea la nivel de fundatie, structura, cote cornisa/coama si invelitoare/terasa.

17.1 Amplasarea fata de limitele laterale:

- cladirile propuse se vor amplasa pe limita de proprietate pe toate laturile, conditionat de etapele de investitie.

- cladirile separate din interiorul parcelei se vor amplasa la o distanta minima una fata de cealalta de jumătate din inaltimea maxima a cornisei, la cea mai inalta cladire.

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- se va respecta Codul Civil.

- pe latura de nord, pe calcanul deja existent, la faza DTAC vor fi necesare studii mai ample a impactului propunerii de dezvoltare asupra cladirii existente: un studiu geotehnic cu dezveliri de fundatii, o expertiza tehnica si eventual consolidari si subturnari rezultate in urma acesteia si realizarea de fundatii excentrice pe calcan.

17.2. Amplasarea fata de limitele posterioare ale parcelei:

- pe limita posterioara a lotului;

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara
CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022
www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



- anexele gospodaresti se vor putea amplasa la cel putin 4m fata de limita, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3m.

17.3. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:

- amplasarea cladirilor pe o parcela in raport cu alte constructii se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in OMS 119/2014 si Codul Civil,

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

- conform documentatie avizata de Comisia de Circulatie si Politia Rutiera.

art. 18. Accese carosabile:

- Pe latura de est: de pe strada Constantin Titel Petrescu vor fi 2 accese separate pe fatada corpului C2 propus (S+P+2+M), una fiind destinata exclusiv accesului pentru masinile de interventie ale pompierilor in caz de incendiu, avand o latime utila de 4 m, respectiv o inaltime utila de 4,2 m (conform normelor si cerintelor din avizele ISU si Comisia de Circulatie), respectiv un acces in rampa cu dublu sens pentru accesul locatarilor la parcare interioara suberana propusa la subsol

- pe latura de sud: din Piața Aurel Vlaicu va fi un acces auto pe intrarea principala (gang-ul) a corpului C1 (existent, pastrat si restaurat), care va servi doar ca acces al locatarilor la parcarile din incinta proprie (Parter), deoarece nu poate deservi accesul masinilor de interventie ISU, avand o latime utila de 3m

art. 19. Accese pietonale:

- Pe latura de est: strada Constantin Titel Petrescu si sud: Piața Aurel Vlaicu

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

art. 20. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in cazul realizarii de solutii de echipare in sistem individual in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa.

Art. 21. Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, conform planului de actiune

- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;

- toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale (in cazul extinderii retelei existente in zona), telecomunicatii, se vor realiza in subteran.

art. 22. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Municipiului Timisoara;

- retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica al orasului.

art. 23. Alimentare cu apa-canal:

- in functie de noile imobile propuse, se vor bransa la retelele existente pe teren

art. 24. Alimentare cu caldura:

- imobilele vor fi prevazute cu centrala termica proprie, centrale pe gaz sau electrice sau sisteme fotovoltaice pentru producerea agentului termic de incalzire si a apei calde menajere.

art. 25. Retea gaze naturale:

- constructiile noi propuse se vor bransa la viitoarea retea de gaz, din zona.

art. 26. Alimentarea cu energie electrica:

- alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va asigura prin realizarea de noi posturi de transformare si de retele electrice (daca acestea se considera necesare). Aceste lucrari se vor executa pe baza unor studii si proiecte elaborate de SC E DISTRIBUTIE SA sau de societati agreate de aceasta; de la aceste retele se vor realiza bransamente individuale la obiective;

- toate retelele se vor realiza subteran.

art. 27. Telefonie:



- constructiile noi propuse se vor putea bransa la viitoarea retea de pe teren.

art. 28. Retea TVC:

- in functie de solicitarea beneficiarilor, constructiile noi propuse se pot bransa la viitoarea retea de pe teren.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNEA TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR:

art. 29. Parcelarea:

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.

art. 30. Inaltimea constructiilor:

- se vor respecta normativele legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform OMS 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate din punct de vedere al insoririi acestora;
- Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supraterane [parter + 2 etaje + etaj retras/mansarda] si 1 subteran/demisol. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații:

S+P+2E+Er/M

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși +13.45m fata de cota zero a cladirilor propuse (sau +13.70 fata de CTS).

(S – subsol, P – parter, E - Etaj).

art. 31. Aspectul exterior:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

- autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa;

- fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;

- lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc.) tebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor; instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare;

- instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade; ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior si retrase fata de fatade principale, sau pe balcoane si nise special amenajate

- este interzisa utilizarea gratiilor montate la exterior la vitrine; acestea pot fi montate la interior;

- culorile dominante pentru fatadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente;

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

- intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, cat si reabilitarea fondului construit valoros.

- orice intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

- volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite pentru clădiri realizarea de bovindouri de la o înălțime de cel puțin 4,0m măsurată de la nivelul trotuarului, cu o consolă de cel mult 1,5 și cu o lungime totală de cel mult o treime din lungimea frontului clădirii.

- acoperișul de tip șarpantă cu înclinația de cel puțin 36 de grade și coama orientată paralel cu frontul clădirii. Excepție fac imobile alipite de imobile cu acoperiș tip terasă ridicate până în 1945 unde se poate admite acoperișul tip terasă. Cornișa va fi de tip urban iar jgheabul va fi amplasat retras față de limita exterioară maximă a învelitorii cu cel puțin 45cm dar nu mai mult de 90cm. Pe zonele de colț terminația acoperișului se

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara
CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022
www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



va conforma sub formă de atic cu jgheab ascuns. Se admite realizarea unor volume construite cu finisaj continuu între fațadă și învelitoare, cu condiția respectării înălțimii la coamă și a unghiului învelitorii clădirilor învecinate.

- raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional cu următoarele condiții:
- Nu se admit fațade cortină care să ocupe mai mult de o treime din lungimea frontului stradal.
- Golurile vor fi conformate similar ca raport dintre înălțime și lățime cu cele ale imobilelor vecine. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei: tencuieli lise, pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, mozaic turnat in situ sau tencuieli de asanare pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Nu se admit ornamente prefabricate din polimeri sau alte materiale, altele decât tencuieli sau ghips
- Nu se admit materiale care să imite materiale naturale.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament local de urbanism aferent PUG aprobat prin HCL 457 / 2023.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

art. 32. Parcaje, garaje si anexe:

- autorizarea executarii lucrarilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in interiorul parcelei private si nu pe domeniul public;
- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare;
- in cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.
- la locuintele colective se va respecta legislatia in vigoare, astfel se vor asigura un un numar egal cu minim 115% din numarul apartamentelor, in interiorul parcelei.
- platforma pentru depozitarea pubelelor pt. deseuri va fi amenajata la subsol si va respecta distanta minima de 10m de fata de ferestrele camerelor de locuit de la Parter, conf. OMS 119/2014, cap I, art. 4 (conform planșa U.13 - Mobilare urbana 2)

art. 33. Spatii verzi si plantate:

- autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare;
- conform PUG Timisoara, vor fi prevazute plantatii ornamentale si spatii verzi compacte de minim 20% din suprafata terenului;
- Conform HCL 289/2022 se va asigura un procent de 30% spatii verzi calculate dupa cum urmeaza:

Punctaj zona verde conf HCL 289/2022

Suprafata teren:	2412 mp	724 pct minim
Terasa inierbata	404 mp	323 pct
Dale inierbate	157 mp	32 pct
Beton pavat:	412 mp	-329 pct
Pereti / fatade verzi	1305 mp	652 pct
Arbori propusi		
spre plantare:	4 buc	50 pct
Total:		728 pct

- se vor mentine spatiile verzi plantate de aliniament, de-a lungul strazilor.

art. 34. Imprejmuire:

- intrucat toate laturile adiacente cu spatiul public sunt construite cu cladiri existente si propuse, nu este cazul realizarii de imprejmuri sau alte delimitari.
- spre vecinatati (latura parcelei de vest si nord), acolo unde nu se afla amplasate cladiri pe limita proprietatii se vor realiza imprejmuri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma, inaltimea acestor imprejmuri va fi de maxim 1,80m si vor putea fi dublate de un gard viu la interior.



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat în UTR 41.

Regimul economic:

-destinația conform P.U.Z. "Zona Fabric" aprobat cu H.C.L. 95/1998, preluat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin H.C.L. 131/2017: fond construit vechi: zona de locuinte (pentru maxim 2 familii) si functiuni complementare

-conform Listei Monumentelor istorice din 2004, terenul se află în sit urban „Fabric” I, cod LMI 2004: TM-II-s-B-06096, Lista monumentelor Istorice 2004.

Regimul tehnic:

conform P.U.Z. "Zona Fabric" aprobat cu H.C.L. 95/1998: teren situat în subzona construcțiilor vechi FV (UTR FV3) cu următorii indici caracteristici:

-unitate de producție mică; P.O.T. max = 65%; C.U.T. max = 1,8; înălțimea max. la cornișă = 9m; înălțimea max. la coamă = 12m

Conform Planului Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023 - ZCP L1 Iosefin/Fabrik // Zonă construită protejată, Locuire organizată pe cvartale închise

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se afla in intravilanul municipiului Timisoara are urmatoarea functiune:

art. 35. Functiunea dominanta – locuinte si servicii, zona fiind compusa din locuinte colective si spatii pentru servicii.

art. 36. Functiuni complementare– institutii si servicii, spatii verzi amenajate, locuri de joaca pt. copii, accese carosabile, pietonale, pentru ciclisti, parcaje, garaje, retele tehnico – edilitare si constructii aferente.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

art. 37. Utilizari permise:

1. Subzona locuinte colective si servicii

- cladiri de locuit cu parter comercial sau care la parter sa adaposteasca sedii de firma, servicii sau alta destinatie
- cladiri administrative/ birouri
- servicii
- reprezentante firme
- sedii financiar bancare
- spatii comerciale de mici dimensiuni
- comert alimentar si nealimentar
- unitati de comert cu amanuntul, baruri si restaurante de capacitate mica (max 100 locuri)
- parcare terane si supraterane
- imprejmui
- platforme colectare deseuri menajere

Functiunile comerciale si de servicii vor respecta urmatoarele conditii:

- sa nu genereze transport greu
- sa aibe posibilitatea de a asigura stationarea vehiculeor pe parcela proprie
- sa fie activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitarea de deseuri
- sa aibe acordul vecinilor direct afectati

2. Subzona pentru spatii verzi amenajate

- spatii verzi amenajate
- spatii verzi si plante cu rol decorativ si de protectie
- cai de comunicatie – acces carosabil si pietonal la parcele
- cai de comunicare subterana
- mobilier urban specific, amenajari peisagere, terenuri de sport , locuri de joaca
- constructii provizorii, chioscuri, pergole, gradene

S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.

Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara

CUI: RO 27869473 ; J35/7/2022

www: dmdezvoltare.ro ; email : dm@dmdezvoltare.ro



- constructii temporare de alimentatie publica si comert
- constructii de echipare tehnico-edilitara, subterane sa terane de mici dimensiuni
- iluminat public

3. Subzona cai de comunicare rutiera

- cai de comircare (construire, modernizare, largire) trotuare, piste de biciclete, spatii verzi de aliniament plantate, protectii poluare vizuala si fonica, plantatii de protectie
- amanajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public
- constructii de echipare tehnico-edilitara, subterane sau terane

art. 38. Utilizari permise cu conditionari:

- localurile care comercializeaza bauturi alcoolice, sunt permise cu conditia de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100m fata de serviciile publice (policlinici, gradinite, scoli, etc.) si fata de biserici;
- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

art. 39. Interdictii definitive de construire:

Se interzic:

- orice activitate care poate genera zgomot, trafic greu si degajari de noxe in exces
- activitati de productie industrială, depozite engross,
- activitati de crestere a animalelor
- baze de transport tehnologic, platforme de spalare auto,
- depozit de combustibil, sub raza de 20m pana la zona rezidentiala

art. 40. INDICI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Zonă mixtă: servicii și locuințe colective (2412 mp)

- P.O.T. max = 60%
- C.U.T. max = 2,2
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M / Er
- Hmax. cornișă pentru (S)+P+2E+Er = 9.30 m
- Hmax. Totală (coama) = 13,45 m
- Spații verzi amenajate: min. 20% (505 mp)

Întocmit
arh. Iulia CUIBUȘ

Șef proiect
specialist R.U.R.
arh. Emanuel Cretu