

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL-

**DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

Timisoara, Zona Plopi Sud,
CF nr. 446730, nr. Cadastral 446730
și CF nr. 415886, nr. cadastral 415886

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Timisoara, Zona Plopi Sud, CF nr. 446730, nr. Cadastral 446730 și CF nr. 415886, nr. cadastral 415886, in suprafata totală de 30 625mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Timisoara, Zona Plopi Sud, CF nr. 446730, nr. Cadastral 446730 și CF nr. 415886, nr. cadastral 415886, in suprafata totală de 30 625mp.

2.Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprobă impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului actualizată.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

- * Codul civil aprobat prin Legea nr. 287 din 2009 republicată ;
- * OMS nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare;
- * Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului conform Ordinului 2701/2010
- * Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);
- * Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata);
- * Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- * Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
- * Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- * Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- * Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- * Ordinul nr. 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor;
- * Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- * H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- * Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- * HG 1076/2004 stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri și programe

- * Ordinul MDRAP nr. 233 din 26 feb.2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Actele și documentațiile de urbanism locale in vigoare:

- * PUG Municipiul Timișoara - aprobat prin HCL Timișoara nr. 457/17.10.2023;
- * Hotararea Consiliului Local 413/31.10.2017 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, schimbare destinație imobil din anexă gospodărească în casă de locuit", zona Plopi Sud, Timișoara
- * HCL nr. 236 din 2024 pentru aprobarea planului de acțiune pentru un oraș verde Timișoara
- * P.U.Z. invecinat in partea de N-E " Dezvoltare zona rezidentiala cu
- * functiuni complementare, dotari si servicii publice", pe UAT Moșnița Nouă avizat CJ cu Aviz nr. 49/2020
- * P.U.Z. invecinat in partea de E, " Dezvoltare zona rezidentiala cu
- * functiuni complementare, dotari si servicii publice" pe UAT Moșnița Nouă avizat CJ cu Aviz nr. 2/2015
- * P.U.Z. invecinat in partea de E, pe UAT Moșnița Nouă avizat CJ cu Aviz nr. 78/2009
- * Certificat de urbanism nr. 2732 din 27.11. 2023 prelungit 26.11.2026
- * Aviz de oportunitate nr. 05 din 17.04.2024
- * Studiu geotehnic nr. 7.067 / 2024

3.Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timișoara și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute și a acordurilor prevazute de lege. Planului Urbanistic Zonal P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Timisoara, Zona Plopi Sud, CF nr. 446730, nr. Cadastral 446730 și CF nr. 415886, nr. cadastral 415886, in suprafata totală de 30 625mp., se va integra in documentațiile superioare de urbanism și va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara, recomandabil de minim 10 ani.

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

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscriserea funcțiunii solicitate în funcțiunea existentă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea distanțelor, regimului de înălțime, P.O.T-ul și C.U.T-ul, prevăzute în documentația de urbanism aprobată;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform funcțiunii propuse;

autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de circulației publice vor deveni domeniu public;

investițiile se vor implementa conform operațiunilor din Planul de Acțiune privind implementarea investițiilor nr. UR2024-002626/06.10.2024 .

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea specificată în studiul geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor, care se va încadra în recomandările din studiu geotehnic preliminar realizat în faza de PUZ nr. 7.067 / 2024.

Capitolul 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- **Terenuri agricole din intravilan**

Terenul care face obiectul P.U.Z este arabil și este situat în intravilan. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse prin acesta.

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

- **Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

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

- **Resursele subsolului**

În cadrul studiului geotehnic aferent PUZ nr. 7.067 / 2024 nu s-au identificat zone cu resurse pe teritoriul care face obiectul prezentului P.U.Z.

- **Resursele de apă**

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

- **Zonele construite protejate**

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

Pe terenul studiat **nu există** clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu și nici situri arheologice conform PUG Municipiul Timișoara.

Protecția solului și subsolului

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltrații de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, au drept scop asigurarea unei protecții a ecosistemelor terestre.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrările propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară", cap. I, art. 5,

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

În zona verde propusă a amplasamentului loturile (36a și 36c) se pot amplasa construcții (cele supraterane care intră în calculul P.O.T. definit conform anexei 2 din Legea 350/2001) în limita a 0,5% din totalul suprafeței de spații verzi complementare spațiilor verzi, de parcuri/scurări cu accesibilitate publică. Fâșia de cca. 10m de lângă pâraul HPR 20 (lot 36a și 36c) se va amenaja cu spații verzi, arbori, arbuști alei pietonale, spații de odihnă, elemente de mobilier urban, filigorii, zone de vegetație floricolă formând zona de culoar ecologic aferentă pâraului, iar lotul 36b va fi amenajat ca parc pentru cartierul nou format din amplasament. Aici se pot amenaja locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport, fânâni cu acces public.

Gospodărirea deșeurilor

Din folosința parcelelor rezultă deșeuri ce se vor colecta selectiv pe parcele și se vor transporta cu firme specializate pe baza de contracte individuale. Deșeurile de construcție de asemenea vor fi toate adunate, selectate și transportate către deponee autorizate pe baza de contracte individuale. Unele pot fi recuperate și refolosite.

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

Cladirile de orice natura, drumurile, rețelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

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

La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, normativul P-118/1-2025 privind siguranța la foc a construcțiilor precum și normative specifice de proiectare pe specialități sau tip de funcțiune.

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și însorire cuprinse în Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau a altor norme specifice funcțiunii.

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

7.Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției anexă la lucrare.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele stradale de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

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

Parcelarea

Conform lotizarilor propuse prin prezenta documentație prin operațiuni de schimb dezmembrări se vor realiza 35 loturi astfel:

- Zona de construcții de locuințe cu maxim 2 apartamente și cu parter având spațiu cu altă destinație (lot 2-6)
- Zona de locuințe cu maxim 2 apartamente de tip înșiruit, cuplat și izolat (lot 9-21, 22-27, 28-32)
- Zona de servicii și dotări complementare locuirii (lot 1 și 8)
- Zone verzi culoare ecologice cu rol de protecție (lot 36.a. și 36.c.)
- Zone verzi cu rol comunitar, polarizator pentru comunitate, loc de joacă pentru copii (lot 36 b.)
- Zone căi de comunicație, tramă stradală coerentă, conectoare cu trama stradală existentă (lot 7)

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

Se propun spații verzi de minim de 50% din suprafața fiecărui lot de locuire cu maxim 2 apartamente (loturile 9-21, 22-27, 28-32). Se recomandă ca din acest procent 5% din suprafața amenajată verde să fie vegetație înaltă. Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi .

Pentru loturile 1 și 8 de dotări și servicii, compatibile cu locuirea se vor amenaja spații verzi într-un procent minim de 20%.

Pentru loturile cu parter având spațiu cu altă destinație (lot 2-6) spațiile verzi vor fi în procent de min.25%

La nivelul întregului P.U.Z se vor amenaja trei loturi compacte de spații verzi (lot 36a, 36b și 36c) în cuantum de 10 % din totalul terenului reglementat prin prezenta documentație, loturi care vor avea accesibilitate publică. Lotul 36b și 36c vor rămâne în proprietatea beneficiarului.

Lotul nr. 7 va avea destinația de circulații publice iar profilurile transversale vor fi cele propuse pe planșa U05 Proprietatea asupra terenurilor și în planșa Plan de situație U07 anexă la avizul Comisiei de Circulație nr. TMI2025-008511/ 05.03.2025 .

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

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare, mobilier urban atât suprateran cât și subteran.

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

Împrejuririle pentru loturile de locuințe izolate și cuplate vor fi pe aliniamentul stradal din elemente cu maxim 20% opacitate iar pe laturile laterale vor fi opace.

Pe loturile de locuințe înșiruite și pentru locuințele individuale cu spații cu altă destinație la parter împrejuririle vor fi retrase pe limita zonei de implantare, aliniata la aliniament pentru a permite amenajarea parcărilor în fața clădirilor.

Pentru loturile reglementate de spații verzi nu se recomandă împrejuriri.

Pentru loturile de dotări și servicii nu se recomandă a se împrejuriri proprietățile către domeniul public.

Capitolul 3 ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ-ul a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR- ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele strazilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerintelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE U03 din P.U.Z.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Unitățile funcționale delimitate prin PUZ sunt următoarele:

S_Liu 1 zonă de locuințe cu SAD la parter, cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban; locuințe unifamiliale cu maxim două unități locative la etaj.

S_Liu 2,3- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban; locuințe unifamiliale și cu maxim două unități locative, amplasate izolat, cuplat și înșiruit

S_Et – Subzona activități economice terțiare constituite în zone cu caracter rezidențial – în conformitate cu programul urbanistic, lot 1 și 8

S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, loc de joacă parc cu acces public nelimitat lot 36b

S_Ve – Subzonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic lot 36a și 36c.

S_Tr - Suzonă de circulație rutieră și amenajări aferente - circulații publice lot 7

Capitolul 4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNIȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

S_Liu 1 zonă de locuințe individuale cu SAD la parter, cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban; locuințe unifamiliale cu maxim două unități locative la etaj.

Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime; locuințe unifamiliale cu maxim două unități locative la etaj și SAD- uri la parter.

1. Generalitati

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este mixtă aceea de locuire unifamilială cu maxim 2 apartamente la etaj și spații cu altă destinație la parter.

2. Utilizarea funcționala:

Loturile 2 - 6

Art. 2. Utilizari permise

Locuințe individuale cu o unitate locativa și spațiu cu altă destinație pe min 50% din suprafața parterului.

Amenajări aferente locuințelor

Garaje/anexe (terase descoperite, barbeque, piscine, magazii unelte grădină, biciclete, etc) amplasate pe aliniament, pe limitele laterale sau posterioare cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă și maxim 4.5m. la coamă de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate;

Căi de acces carosabile și pietonale în incintă;

Parcări la sol și drumuri de deservire;

Spații verzi;

Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară supraterane și subterane;

Imprejmuiri;

Platforme colectare deșeuri menajere,

Obiecte de mobilier urban.

Art. 3 Utilizari permise cu condiții

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate la etaje și 50% din suprafața construita la sol sa fie spații cu altă destinație la parter. Nu este limitativ numărul de SAD-uri de la parter, inasa suprafața desfășurată a spațiilor cu altă destinație se va corela cu amenajarea numărului de locurilor de parcare asigurate in interiorul parcelei.

Instalații exterioare cu condiția să fie conexe funcțiunilor admise și a celor cu condiții.

Servicii cu acces public (de proximitate), cu asigurarea locurilor de parcare in interior, să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală.

Se admit comerț alimentar; nealimentar, sedii de firmă, servicii profesionale, de învățământ tip after-school, club tematic-educational, spații expoziționale, spații cazare/socializare pentru vârstnici, spații cazare tip apart-hotel ; servicii de alimentație publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea,catering; servicii cu acces public: ghișee, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after school, servicii poștale și de curierat private, agenții de turism, agenții imobiliare, birouri notariale, saloane de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună) curățătorie de haine, studio foto/ video, filială de bibliotecă/ mediatecă; servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/ birou de proiectare/ expertiză/ arhitectură/ design, birou de topografie/cadastru/ cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, ateliere meșteșugărești, servicii de consultanță juridică și economică; servicii manufacturiere reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinarie, tapițarie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari, cu condiția să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală și să nu afecteze calitatea locuirii;

Se admit dezmembrări sau comasări parcele cu condiția ca parcelele rezultate să aibă formă regulată și cu condiția păstrării condițiilor minime de parcelare și anume front la stradă de min.15m., adâncimea mai mare ca frontul stradal, suprafața minimă de 350mp.

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Activitățile de depozitare și comerț en-gros, indiferent de anvergura acestora.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.5 Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).

Parcelele sunt 5 numerotate de la 2 la 6 și sunt grupate in primul cvartal.

Au suprafete de la 678 mp la 896mp.

Formele loturilor 2 - 6 sunt rectangulare. Dimensiunea frontului minim al parcelei este de 21m iar adâncimea este de min. 30m.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor se va realiza în zona edificabilă conform planșei U.03 – Reglementări urbanistice.

Retragerea față de aliniament pentru lotul 2 se va face la 3m față de aliniament. Pentru lotul 3 va fi de 3m față de aliniamentul la strada N-S și de 5m față de strada nr. 1. Loturile 4-6 se vor retrage față de strada propusă 1 la 5m față de aliniament. Pentru lot 6 față de aliniamentul cu fundătura zona edificabilă va fi la 3m.

Retragerea față de limita posterioară pentru toate loturile va fi de **10m.** – fata de limita posterioară

Retragerea față de limitele laterale **min.3.00 m.** fata de limita laterală nordica pentru lot 2, min. 3m fata de limita laterala vistica lot 4.

În cazul în care se dorește amplasarea construcției pe calcan aceasta se va face cu condiția proiectării corelate a clădirilor de pe ambele parcele sau cu acordul vecinului în cazul necorelării, iar noul calcan trebuie să se încadreze în lățimea maximă a zonei edificabile iar față de cealaltă limită laterală vor păstra în mod obligatoriu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

Garajele/anexele se vor putea alipi limitelor laterale sau posterioare ale parcelei.

Garajele vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3m. și înălțimea la coamă de maxim 4m. indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Se vor asigura accesurile auto din străzile publice proiectate în funcție de numărul de apartamente propus pe parcelă. Este obligatorie asigurarea unui acces carasabil și un acces pietonal/ apartament pe fiecare parcelă din cele 5. De regulă accesul auto principal este cel de pe latura scurtă a parcelei.

Art. 8 Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

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

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare se vor respecta prevederile H.G. nr. 525/1996 completată și actualizată, precum și avizul de oportunitate nr. 05 din 17.04.2024 și anexa nr. 2 Necesarul de parcaje aferentă RLU PUG Municipiul Timișoara. Circulația pietonală se va amenaja în interiorul parcelelor, astfel încât să se asigure accesul pietonal la clădirile propuse.

Se va asigura obligatoriu un minim de 1 loc de parcare/unitate locativă și un min de 1 loc de parcare pentru SAD, deci min. 2 locuri de parcare/parcelă.

Art. 9 Regimul maxim de inaltime

REGIM DE INALTIME $_{MAX} = S+P+1E+Er/M$ sau $S(D)+P+1E$

H maxim $_{cornisă}$ = **8 m.** (măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras)

H maxim $_{coamă}$ = **12 m.**

In caz de acoperire in terasă H maxim $_{cornisă} = H$ maxim $_{coamă} = 12m.$

Nu este permis al doilea etaj neretras.

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Se acceptă ieșiri de balcoane terase peste retragerea față de aliniament minimă impusă, cu condiția ca acestea să nu afecteze domeniul public și să se încadreze în P.O.T. maxim.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Sunt interzise construcțiile care prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior sunt în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitațiile stilistice. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural.

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

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

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

Se acceptă acoperișul de tip șarpantă și terasă.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

- Lucrări pentru alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială
- Alimentarea cu energie termică
- Rețele de energie electrică

- Telecomunicații
- Rețele de gaze naturale

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

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

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială

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

- Debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.) va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă cu execuția branșamentului de apă, în urma unei documentații tehnice.
- Evacuarea apelor uzate menajere, se va face la canalizarea publică conform cu normativul NTPA002 cu condiția executării legăturii la rețeaua publică de canalizare și a realizării racordului de canal, în urma unei documentații tehnice.

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

Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare existentă.

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică

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

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P-118/1-2025).

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

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

Telecomunicații

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

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

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

Alimentare cu gaze

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

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

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

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

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

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Se propun spații verzi de minim de 25% din suprafața fiecărui lot. Se recomandă ca din acest procent 5% din suprafața amenajată verde să fie vegetație înaltă.

Spre căile de circulație, în zonele non-edificandi minim 60% din suprafețele de spații verzi vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe spațiile verzi interioare loturilor de locuințe cu SAD se pot amplasa rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare, mobilier urban atât suprateran cât și subteran.

Art. 13 Împrejmuiri

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

Împrejmuirea spre stradă/ aliniament se va retrage de pe limita frontului stradal, pe limita zonei edificabile (pe alinierea la aliniament a limitei zonei edificabile).

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

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

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

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Împrejuririle pe aliniamentul stradal se recomandă a se realiza din elemente cu max. 20% opacitate, grilaje din metal, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Porțile împrejuririlor se vor deschide fără a afecta domeniul public. Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al și se va trata unitar pe toate laturile.

Art. 14 Parcaje

Locuri de parcare necesare minime:

- se vor asigura 2 loc de parcare/ parcela

Se vor asigura un loc de parcare/apartament pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și minim 2 locuri de parcare/apartament pentru clădiri cu AU mai mare de 100mp.

Pentru servicii manufacturiere

1 loc de parcare la 50 mp AU,

Pentru servicii culturale

1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Pentru servicii comerciale

1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare

Pentru servicii de sanatate

1 loc de parcare la 80 mp AU

Pentru spații cazare tip apart-hotel

nr. locuri de parcare = 30 x nr.camere

4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 15 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

P.O.T. = 35%

Art. 16 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

C.U.T.= 0.9

S_Liu 2 și 3- zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban; locuințe unifamiliale și cu maxim două unități locative, amplasate izolat, cuplat și înșiruit

1. Generalitati

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban; locuințe unifamiliale și cu maxim două unități locative, amplasate izolat, cuplat și înșiruit

2. Utilizarea functionala: locuire unifamilială

Loturile 9- 21, 22-27, 28 -32

Art. 2. Utilizari permise

Locuințe individuale cu o unitate locativa și anexele acesteia

Construcții amplasate înșiruit 9 – 21

Construcții amplasate cuplat 22-27

Construcții amplasate izolat 28-32

Amenajări aferente locuințelor

Garaje/anexe (terase descoperite, barbeque, piscine, magazii unelte gradină, biciclete, etc) amplasate pe aliniament, pe limitele laterale sau posterioare cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă și maxim 4.5m. la coamă de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate;

Căi de acces carosabile și pietonale în incintă;

Parcări la sol și drumuri de deservire;

Spații verzi;

Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară supraterane și subterane;

Imprejmuiri;

Platforme colectare deșeuri menajere,

Obiecte de mobilier urban.

Art 3 Utilizari permise cu condiții

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate. Se admite amplasarea locuințelor de pe loturile 22-27 și în sistem izolat și în sistem izolat sau cuplat a celor de pe loturile 9-21, cu condiția retragerii de min. 2m. față de limita laterală liberă/necuplată.

Instalații exterioare cu condiția să fie conexe funcțiunilor admise și a celor cu condiții.

Servicii cu acces public (de proximitate), cu asigurarea locurilor de parcare în interior, să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală în suprafață maximă desfășurată de 80mp.

Se admit sedii de firmă, servicii profesionale, spații expoziționale, servicii profesionale tip frizerie, cuafor, de infrumusețare: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/ birou de proiectare/ expertiză/ arhitectură/ design, birou de topografie/cadastru/ cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, ateliere meșteșugărești, servicii de consultanță juridică și economică; servicii manufacturiere reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițerie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiționări cumulate:

- Să se desfășoare în compatibilitate cu funcțiunea de locuire;
- Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- Să implice un număr redus de persoane;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii;
- Să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți;

Se admit dezmembrări sau comasări parcele cu condiția ca parcelele rezultate să aibă formă regulată și cu condiția păstrării condițiilor minime de parcelare și anume front la stradă de min.15m., adâncimea mai mare ca frontul stradal, suprafața minimă de 350mp.

Art. 4. Utilizari interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.5 Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).

Parcelele sunt numerotate de la 9-21, 22-27, 28-32 și sunt grupate în cele două cvartale S_Liu 2 și S_Liu 3.

Loturile 9-21 au suprafețe de la 461mp la 494mp.

Loturile 22-27 au suprafețe de la 532mp la 547mp.

Loturile 28-32 au suprafețe de la 640mp la 674mp.

Formele loturilor sunt rectangulare. Dimensiunea frontului minim al parcelei este de 15m iar adâncimea este de min. 30m.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor se va realiza în zona edificabilă conform planșei U.03 – Reglementări urbanistice.

Pentru loturile 9-21

Construcțiile se vor amplasa înșiruit câte 3, maxim 4 clădiri/zona edificabilă, pe limita laterală comună, conform planșei Reglementări urbanistice U03

Retragerea față de aliniament va fi de 5m.

Pentru loturile 9,15, 21 și 16 (de colț) retragerea față de aliniamentul de pe latura lungă a parcelei va fi de 3m și de 5m. față de aliniamentul de pe latura îngustă/frontul stradal.

Retragerea față de limita posterioară pentru toate loturile 9-21 va fi de **10m.** – fata de limita posterioară

Retragerea față de limitele laterale libere(necuplate) ale parcelelor nr. 9,12,13,15 și 21,19, 18 și 16 va fi de **min.3.00 m.**

Garajele/anexele se vor putea alipi limitelor laterale sau posterioare ale parcelei.

Garajele/anexele vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3m. și înălțimea la coamă de maxim 4.5m. indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.

În zona non- edificandi se pot amplasat garaje/ anexe,terase, car-porturi, pergole și obiecte de mobilier urban.

Pentru loturile 22-27

Construcțiile se vor amplasa cuplat două câte două, lotul 22-23, 24-25, 26-27
Retragerea față de aliniament va fi de 5m pentru loturile comune, iar pentru cele de colț va fi de 3m față de aliniamentul de pe latura lungă a parcelei și de 5m. față de aliniamentul de pe latura îngustă/frontul stradal. Dacă se dorește a se construi în sistem individual pe loturile 22-23, 24-25, 26-27 se va asigura retragerea minimă conform cod civil față de limita laterală liberă/necuplată.

Retragerea față de limita posterioară va fi de 10m.

Garajele/anexele se vor putea alipi limitelor laterale sau posterioare ale parcelei.

Garajele/anexele vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3m. și înălțimea la coamă de maxim 4.5m. indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.

În zona non edificandi se pot amplasa garaje/anexe, car porturi, pergole și obiecte de mobilier urban.

Pentru loturile 28-32

Construcțiile se vor amplasa izolat conform planșei de Reglementări urbanistice U03

Retragerea față de aliniament va fi de 5m pentru loturile comune, iar pentru cele de colț va fi de 3m față de aliniamentul de pe latura lungă a parcelei și de 5m. față de aliniamentul de pe latura îngustă/frontul stradal.

Retragerea față de limita posterioară va fi de 10m.

Față de limitele laterale ale parcelelor se va respecta retragerea conform cod civil, față de limita laterală estică și min. 2.5m față de limita laterală vestică.

Garajele/anexele se vor putea alipi limitelor laterale sau posterioare ale parcelei.

Garajele/anexele vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3m. și înălțimea la coamă de maxim 4.5m. indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.

În zona non edificandi se pot amplasa garaje/anexe, car porturi, pergole, terase și obiecte de mobilier urban.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Se vor asigura accesurile auto din străzile publice proiectate în funcție de numărul de apartamente propus pe parcelă. Este obligatorie asigurarea unui acces carosabil și un acces pietonal pe fiecare parcelă.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

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

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare se vor respecta prevederile H.G. nr. 525/1996 completată și actualizată, precum și avizul de oportunitate nr. 05 din 17.04.2024. Circulația pietonală se va amenaja în interiorul parcelelor, astfel încât să se asigure accesul pietonal la clădirile propuse.

Se va asigura obligatoriu un minim de 1 loc de parcare/unitate locativă

Art. 9 Regimul maxim de înaltime

REGIM DE INALTIME MAX = **S+P+1E+Er/M sau S(D)+P+1E**

H maxim cornisă = **8 m.** (măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras)

H maxim coamă = **12 m.**

In caz de acoperire in terasă H maxim = H maxim coamă = 12m.

Nu este permis al doilea etaj neretras.

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Se acceptă iesiri de balcoane terase peste retragerea față de aliniament minimă impusă, cu condiția ca acestea să nu afecteze domeniul public.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Sunt interzise construcțiile care prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior sunt în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitațiile stilistice. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural.

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

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

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

Se acceptă acoperișul de tip șarpantă și terasă.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

- Lucrări pentru alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială
- Alimentarea cu energie termică
- Rețele de energie electrică
- Telecomunicații
- Rețele de gaze naturale

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, conform planului de acțiune.

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

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială

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

- Debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.) va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă cu execuția branșamentului de apă, în urma unei documentații tehnice.
- Evacuarea apelor uzate menajere, se va face la canalizarea publică conform cu normativul NTPA002 cu condiția executării legăturii la rețeaua publică de canalizare și a realizării racordului de canal, în urma unei documentații tehnice.

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

Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare existentă.

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică

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

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P-118/1-2025).

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

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

Telecomunicații

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

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

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

Alimentare cu gaze

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

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

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

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

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

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Se propun spații verzi de minim de 50% din suprafața fiecărui lot. Se recomandă ca din acest procent 5% din suprafața amenajată verde să fie vegetație înaltă.

Spre căile de circulație, în zonele non-edificandi minim 60% din suprafețele de spații verzi vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe spațiile verzi interioare loturilor de locuințe se pot amplasa rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare, mobilier urban atât suprateran cât și subteran.

Art. 13 Imprejmuiri

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

Pentru loturile 9-21

Imprejmuirea spre stradă/ aliniament se va retrage de pe limita frontului stradal, pe limita zonei edificabile (pe alinierea la aliniament a limitei zonei edificabile).

Pentru toate loturile 9-21, 21-27, 28-32

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

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

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

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

Împrejmuirile pe aliniamentul stradal se recomandă a se realiza din elemente cu max. 20% opacitate, grilaje din metal, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta domeniul public.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și se va trata estetic unitar pe toate laturile.

Art. 14 Parcaje

Locuri de parcare necesare minime:

- se vor asigura 1 loc de parcare/ unitate locativă cu aria < 100mp si
- min 2 locuri de parcare/ unitate locativa cu aria > 100mp.

4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 15 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

P.O.T. = 35%

Art. 16 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

C.U.T.= 0.9

UTR S_Va – Subzona verde – scuar, grădină, loc de joacă parc cu acces public nelimitat lot 36b.

Art. 1. Functiunea dominantă a zonei este aceea de spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

2. Utilizarea functionala:

Art. 2. Utilizari permise

Plantații înalte, medii și joase

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

Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, terenuri de sport, locuri de joacă si alte activități în aer liber compatibile

Edicule, componente ale amenajării peisagere

Grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere

Unități de alimentație publică, ADC de maxim 30 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc) ca și construcții temporare pe structuri ușoare.

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

Sunt admise construcții pentru expoziții și activități culturale

Art.3.Utilizari admise cu condiții

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente. Conform art. 18, alin 7, Legea 24/2007 actualizata „(7) se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă,

construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde”

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

Art. 4 Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

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

Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.5 Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).

Parcela este numerotată nr. 36 b. Are suprafața de 679mp. și este dispusă pe frontul stradal de la strada nr. 2 , la 2.5m față de Pârâul HPR20.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor retrage cu minim 1 m de limitele laterale și posterioare, cu 1m față de frontul stradal (strada nr. 2).

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

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

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

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

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizării admise, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

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

Art. 9 Regimul maxim de inaltime

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv regim de înălțime subsol și parter.

REGIM DE INALTIME MAX = S+P

Construcțiile și instalațiile vor fi configurate conform documentațiilor tehnice.

Instalațiile echipamentele tehnico-edilitare, mobilier urban pot depăși înălțimile maxime, funcție de specificul acestora, dar nu mai mult de 25m.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Sunt interzise construcțiile care prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior sunt în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane. Sunt interzise imitațiile stilistice. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului construcțiilor sau zonei înconjurătoare. Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare. Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Clădirile vor avea caracter provizoriu și vor fi realizate ca și construcții ușoare pe structură din lemn sau metal.

Nu se admite realizarea de platforme betonate pentru amplasarea construcțiilor provizorii. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament vor fi integrate în imprejmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Pe spațiile verzi interioare se pot amplasa rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare, mobilier urban atât suprateran cât și subteran.

Zona cu vegetație înaltă va fi de min. 10% din suprafața amenajată verde.

Se interzice depozitarea deșeurilor pe zona verde.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde și vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

Art. 13 Imprejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private, la locurile de joacă, terenuri de sport vor fi de tip gard de plansă și cu structuri înverzite, cu înălțimea maxim de 2,5m la locul de joacă și de maxim 4.50 m. la terenuri de sport.

Art. 14 Parcaje

Stationarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizatorilor admise la art. 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

Art. 15 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

P.O.T. = 5%

Art. 16 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

C.U.T.= 0.1

UTR S_Ve – Subzonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic lot 36a și 36c.

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de zonă verde cu accesibilitate publică.

2. Utilizarea functionala: Zone constituite în culoare, în lungul cursurilor de apă, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicată ce se pot coagula într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonică și a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oraș fără încărcarea suplimentară a rețelei stradale. Loturile 36a și 36c

Art. 2. Utilizari permise

Spatii verzi și plantate de folosință generală.

Amenajari ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice,

Lucrari de modelare a terenului,

Oglinzi și cursuri de apa,

Fantani și jocuri de apa,

Obiecte de arta și sculpturi,

Locuri de joaca pentru copii,

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

Amenajari și instalații de agrement.

Plantații înalte, medii și joase

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

Edicule, componente ale amenajării peisagere

Amenajare hidrotehnică

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

Art.3.Utilizari admise cu condiții

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

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestari cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. Dupa dezafectarea constructiilor temporare, spatiile libere vor fi readuse la starea initiala. Constructiile și

instalatiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestarilor pentru care au fost autorizate. Conform art. 18, alin 7, Legea 24/2007 actualizată „(7) se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde”

Art.4.Utilizari interzise

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 și punctul 2.
Sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente. Sunt interzise panourile publicitare de mari dimensiuni.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.5 Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).

Parcelele sunt numerotate nr. 36 a și 36 c. .Aceleste parcele au suprafețele de 1004mp. și de 1403mp. și sunt dispuse de-a lungul Pârâului Beregsău (HPR 20), ca o fâșie de cca. 10m.

Art. 6 Regurile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor retrage cu minim 2,5 m de limita laterală estică, 5m față de frontul stradal (Drumul Boilor) și 1m față de aliniamentul de pe laturile lungi (domeniul public lot 7)

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

Art. 9 Regimul maxim de inaltime

REGIM DE INALTIME $_{MAX} = S+P$

H maxim $_{CORNIȘĂ} = 3.5$ m măsurată la nivelul cornișei.

H coama $_{MAX} = 7$ m.

Construcțiile și instalatiile temporare vor fi configurate conform documentațiilor tehnice.

Instalațiile echipamentele tehnico-edilitare pot depăși înălțimile maxime, funcție de specificul acestora, dar nu mai mult de 25m.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Sunt interzise construcțiile care prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior sunt în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane. Sunt interzise imitațiile stilistice. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât sa nu aducă prejudicii aspectului construcțiilor sau zonei înconjurătoare. Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în imperjmuire, ingropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Pe spațiile verzi interioare se pot amplasa rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare, mobilier urban atât suprateran cât și subteran.

Zona cu vegetație înaltă va fi de min. 10% din suprafața amenajată verde.

Se interzice depozitarea deșeurilor pe zona verde.

Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală a zonei exceptând albia cursului de apă și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Este interzisă îndiguirea sau betonarea albiilor cursurilor de apă, amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor, reducerea prin intervenții invazive a biodiversității adiacente cursului de apă.

Art. 13 Imprejmuiri

Pentru suprafețele adiacente domeniului public pentru care se propune reglementarea ca spații verzi este interzisă construirea de imprejmuiri în aliniament, respectiv pe limitele laterale sau posterioare către o altă parcelă adiacentă, la randul ei, domeniul public, reglementată ca spațiu verde. Este interzis a se imprejmui fâșia de 2,5m aferentă Pârâului Beregsău. Este permis a se imprejmui la distanță de 2.5m față de limita laterală estică (HPR 20). Imprejmuirea va fi transparentă cu gard de plasă.

Art. 14 Parcaje

Stationarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

Art. 15 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol, construită (cele supraterane care intră în calculul P.O.T. definit conform anexei 2 din Legea 350/2001) și suprafața terenului considerat.

P.O.T. = 0,5%

Art. 16 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

C.U.T. = 0.01

UTR S_Et– Subzona de activități economice cu caracter terțiar constituite în zonele cu caracter rezidențial – în conformitate cu programul urbanistic pentru lot 1 și 8

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea zonă de dotări și servicii aferente locuirii constituite în clădiri dedicate, dotărilor și serviciilor publice. Funcțiunile sunt de tip comercial, administrativ, medical sau educațional.

2. Utilizarea funcțională:

Loturile 1 și 8

Art. 2. Utilizări permise

Funcțiuni terțiare (Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp., magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp.)

- **Alimentație publică:** restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină, fără săli pentru evenimente care își desfășoară activitatea în afara orelor de liniște - gen săli de nunti/evenimente, săli de jocuri de noroc.

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare* etc

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou administrativ, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

Dotări și servicii de cazare turistică (hotel, motel, apartament de hotel, pensiuni, vile turistice)

Dotări sportive și de loisir de tipul cluburi sportive, academii sportive, spa-uri, fitness, întreținere corporală, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună,

Dotări administrative, de cercetare educațională sau științifică (biblioteci, laboratoare de învățământ, servicii de educație și formare profesională, grădiniță, școală)

Dotări culturale și de cult

Dotări și servicii de tip educațional cluburi sportive, sport in aer liber, after-school, club tematic

Dotări de asistență socială și de sănătate

Creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială

Amenajări sportive de tip terenuri de sport, piscine, locuri de joacă, platforme cu destinații diverse de spectacol, picnic, grătare,

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Grădiniță, școală primară, școală gimnazială, școală postliceală, școală de arte și meserii
Centru educațional Centru/ pol / de inovare, tehnologic, de industrii creative etc Spații de cazare pentru elevi sau studenți

Amenajări pentru activități in aer liber tip picnic, pomicultură, viticultură, grădinărit, agricultură urbană, happen-inguri, expoziții și manifestări artistice temporare

Căi de acces carosabile și pietonale în incintă;

Parcări la sol și drumuri de deservire;

Spații verzi;

Imprejmuiri;

Platforme colectare deșeuri menajere,

Obiecte de mobilier urban.

Art. 3 Utilizari permise cu condiții

Locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996

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

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

Construcțiile provizorii se admit doar temporar pentru evenimente tip targuri, evenimente. Dezmembrari sau comasări de parcele, cu condiția încadrării in funcțiunile admise și cu conditii, sau prin extinderea instituțiilor și sevicilor existente, cu condiția respectării simultante a suprafaței minime de 900mp., a frontului la strada min. 15m.

Art. 4. Utilizari interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.5 Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).

Parcelatele sunt numerotate cu 1 și 8 și sunt situate lângă Drumul Boilor.

Se admit dezmembrari/parcelari cu conditia indeplinirii urmatoarelor conditii:

- front la strada min. 15m. si suprafata minima de 1000mp.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor se va realiza în zona edificabilă conform planșei U.03 – Reglementări urbanistice.

Clădirile se vor retrage față de aliniamentul de la Drumul Boilor la 5m., față de strada propusă N-S pe limita vestică, la 3m, pe limitele laterale (lot 1 pe limita laterală estică și lot 8 pe limita laterală vestică) cu proiectare corelată.

In caz de construire in sistem izolat se va respecta retragerea de min. 3m. față de limita laterală estică la lot 1 și la lot 8 față de limita laterală vestică.

Retragerea față de limita laterală sudică (posteroară) pentru loturi va fi de 10m.

La lot 8 zona edificabilă este amplasată pe limita laterala estică.

Clădirile se recomandă a se amplasa cuplat pe parcelă pe limita dintre lot 1 și lot 8. Nu există un număr maxim de clădiri propuse pe parcelă.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai inalte. Clădirile cuplate vor fi alipite pe calcan și față de limita laterală opusă vor păstra în mod obligatoriu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau la atic in punctul cel mai inalt și nu mai puțin de 3m.

Construcțiile anexă/edilitare se pot amplasa și in afara zonei edificabile, cu condiția să nu depășească înălțimea la cornișă de maxim 3 m și înălțimea la coamă de maxim 4,5m. indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Se vor asigura accesurile auto din străzile publice proiectate corelate cu funcțiunea propusă pe parcelă. Este obligatoriu asigurarea unui acces carosabil și a unui acces pietonal pe fiecare parcelă. Se vor asigura maxim 2 accesuri carosabile per parcelă. Lotul 1 și lotul 8 la nivel de circulații se recomandă a se corela, în sensul că pe lot 1 se poate accede prin lot 8 și pe lot 8 prin lot 1.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

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

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform anexei nr. 2 din RLU aferent PUG Timișoara în vigoare. Circulația pietonală se va amenaja în interiorul parcelelor, astfel încât să se asigure accesul pietonal la clădirile propuse. Se prevăd obligatoriu rasteluri de biciclete și locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități.

Art. 9 Regimul maxim de înaltime

REGIM DE ÎNĂLȚIME $_{MAX} = S+P+1E+Er/M$ sau $S(D)+P+1E$

H maxim cornisă = **8 m.** (măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras)

H maxim coamă = **12 m.**

In caz de acoperire în terasă H maxim = H maxim coamă = 12m.

Nu este permis al doilea etaj neretras.

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Se acceptă ieșiri de balcoane terase peste retragerea față de aliniament minimă impusă, cu condiția ca acestea să nu afecteze domeniul public și cu încadrarea în P.O.T. maxim.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Sunt interzise construcțiile care prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior sunt în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitațiile stilistice. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural.

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

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

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

Se acceptă acoperișul de tip șarpantă și terasă.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în imperjmuire, 'ingropate sau 'inzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Se propun spații verzi de minim de 20% din suprafața fiecărei parcele.

Pe spațiile verzi interioare se pot amplasa rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare, mobilier urban atât suprateran cât și subteran.

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

Art. 13 Împrejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 – actualizat împrejuririle reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul). Pentru loturile de dotări și servicii (1 și 8) nu se recomandă a se împrejmui proprietățile către domeniul public. Împrejmuirile pe latura comună cu lot 36c. se recomandă a se realiza din elemente cu max. 20% opacitate, grilaje din metal, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Pot avea un soclu plin de max. 0,40m și o înălțime max. de 2,20 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,00 m. Vor putea fi dublate de un gard viu.

Porțile împrejuririlor(dacă este cazul) se vor deschide fără a afecta domeniul public. Se recomandă realizarea de împrejmui opace pe limita dinspre UTR S_Liu1 de înălțime de maxim 2.20m necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale recomandat dublate de vegetație.

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al și se va trata unitar pe toate laturile. Se recomandă a nu se împrejmui proprietatea în cazul serviciilor de comerț, alimentație publică, turism și nici pe latura comună celor două loturi pe zona de circulații pentru a se putea folosi in comun.

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

Art. 14 Parcaje

Locuri de parcare necesare:

Pentru zona de dotări și servicii, sport, agrement si spatii verzi locurile de parcare se vor calcula in funcție de funcțiunea propusă la DTAC si se vor incadra in Anexa 2 – din RLU aferent PUG Timișoara

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

- parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU;

Comerț en detail

1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere,

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

+ 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public; + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU;

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni (cu o suprafață utilă totală de peste 200 mp) de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 25 mp AU de vânzare / de primire public;

Funcțiuni de cult

- 1 loc de parcare la 35 mp AU;

Biserici parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.

Funcțiuni de cultură

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 50 mp din AU destinată activității de bază

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

- parcare pentru biciclete** 1 loc la 15 locuri în sală

Invățământ preuniversitar:

1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;

- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 50 mp AU

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

1 loc de parcare la 80 mp AU

- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 80 mp AU

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU

- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 mp AU

Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două

- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 200 mp AU

Săli de sport cu public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public

- parcare pentru biciclete** - 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 15 locuri pentru public

Funcțiuni de turism

Hotel:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- *, *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Hotel de apartamente:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- *, * nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Motel:

- *, *, * nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere;

Hostel, youth hostel:

- *, *, * nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere;

Vile turistice, pensiuni turistice:

- *, *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- *, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere;

Condiții pentru persoanele cu dizabilități

* În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite;
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m;

Se vor asigura un min. de 5 locuri de parcare/ parcelă.

Pe zona parcărilor este obligatoriu a se planta un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 15 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

P.O.T. maxim (excepție funcțiunea de învățământ) = 40%

Pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%

Art. 16 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

C.U.T.= 1,2

UTR S_Tr - Subzonă de circulație rutieră și amenajări aferente - circulații publice lot 7

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de căi de comunicație.

2. Utilizarea functionala:

Lotul 7

Art. 2. Utilizari permise

- circulație rutieră și amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrări de sistematizare pe verticală;
- mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto);
- modernizare, lărgire trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (plantații de protecție);
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane.
- amenajarea de locuri de parcare publice de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă

Art. 3. Utilizari permise cu condiții

Accesurile spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

Art. 4. Utilizări interzise

Se interzic construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.5 Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).

Parcela este numerotată 7 și are suprafața de 6746mp. și cuprinde cele 3 străzi interioare dezvoltate pe direcția E-V, strada 1, strada 2 și strada 3 și pe cele de pe direcția N-S.

Strada a 2-a se va continua prin podețe/poduri peste HC1512 și CD 1523 și peste HPR 20 corelandu-se cu trama stradală propusă în zona învecinată la vest și cu trama stradală potențială de pe UAT Moșnița Nouă.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Nu este cazul.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Nu este cazul.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Nu este cazul.

Art. 9 Regimul maxim de inaltime

Nu este cazul.

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Nu este cazul.

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Se va planta un min 1 arbore/ arbust la 100mp. și min. 1 copac la 5ml in aliniamentul stradal, ținandu-se cont de condițiile climatice,zona amplasării și necesitatea vizibilității in trafic.

Se va respecta fașia verde de 3m. din profilul transversal PTT3-PTT3, ca zona de protectie a HC1512si CD1523.

Art. 13 Imprejmuiri

Nu este cazul.

Art. 14 Parcaje

Conform cerințelor tehnice. Se vor amenaja parcaje de-a lungul tramei stradale conform planșei Proprietatea terenurilor U05 și a planșei U07 Plan de situație drumuri pe tronsonul N-S de lângă parcela verde 36c. Conform PTT4-PTT4.

Art. 15 Procentul de ocupare maxim al terenului

Nu este cazul

Art. 16 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Nu este cazul.

Intocmit
Urb. Carmen Falniță

