



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. – ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE COLECTIVE MICI ȘI INDIVIDUALE ȘI SERVICII
PARCELA CF nr. 405778, nr. cad. 405778 (nr. top. 530/2,3; 531/2, 533/2) intravilan mun. Timișoara

I. DISPOZITII GENERALE

INTRODUCERE

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integranta din Planul Urbanistic Zonal “P.U.Z. Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii”, mun. Timișoara, **C.F. 405778 Timișoara, nr. cad. 405778.**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- Stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- Precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General în lucru și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată; - Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timiș.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

Articolul 3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii" intravilan mun. Timișoara C.F. 405778 Timișoara, nr. cad. 405778, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.

PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

Articolul 4.

Prezentul regulament se aplica teritoriului marcat in planul de reglementari care face parte integranta din acest regulament.

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord – Calea Buziașului;
- la Sud – traseu propus - extindere strada Dafinului;
- la Vest – parcela cu nr. top. A1504/1/10;
- la Est – DE 1504/1/12 și DE 1517.

Articolul 5.

Prevederile prezentului Regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General Timișoara. Pentru zona cuprinsa in prezentul Plan Urbanistic Zonal nu au mai fost elaborate si aprobate conform Legii 50/91 alte regulamente de urbanism cu care prezentul regulament sa vina in contradictie.

II. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 6.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ si se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala, functiunea predominanta permitand stabilirea categoriilor de interventie.

Avand in vedere dimensiunea terenului reglementat si faptul ca prin regulamentul prezent se asigura o omogenitatea functionala si morfologica pentru toata zona reglementata se propune o singura **unitate teritoriala de referinta** – UTR Zonă mixtă locuințe colective mici și individuale și servicii, ce se contureaza prin strazile propuse si limitele existente. UTR-ul va avea trei **subzone functionale**, după cum urmează:

- ZLi – **Subzona rezidentiala** de locuințe individuale (cu maxim 2 apartamente/parcelă);
- ZLc - **Subzona rezidentiala** de locuințe colective mici (cu maxim 8 apartamente/parcelă).
- ZIs – **Subzona de servicii**, cu dotări și servicii publice.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center
Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

Articolul 7.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	2737 mp	12,33%
S aferentă zonei de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă			2239 mp	10,08%
S aferenta zonei de locuinte colective mici cu maxim 8 apartamente/parcelă	0	0	9015 mp	40,61%
S aferentă zonei de dotări și servicii publice	6167 mp	27,78%	4780 mp	21,53%
S. aferentă zonei de spatii verzi	0	0	3429 mp	15,45 %
Teren arabil în intravilan	16033 mp	72,22%	0	0
TOTAL TEREN	22200 mp	100 %	22200 mp	100.00%

III.UTILIZARE FUNCTIONALA si alte POSIBILITATI de UTILIZARE ale TERENURILOR

Articolul 8. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

FUNCTIUNEA DOMINANTA:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială/colectivă și servicii, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban, cu un regim de înălțime max. P+1E+M/Er pentru locuințe individuale cu maxim două apartamente, S+P+2E+M/Er pentru locuințe colective mici, respectiv P+2E+M/Er pentru dotări și servicii publice.

Se vor respecta prevederile legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – „Exigențe minimale pentru locuințe”.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:

Dotările admise zonei sunt:

- Servicii – spatii cu funcțiuni complementare zonei rezidențiale – servicii sau comerț de mici dimensiuni;
- Spatii verzi amenajate: parcuri, spatii de joacă pentru copii;
- Accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje.

UTILIZARE FUNCTIONALA SUBZONA ZLi – Subzona rezidentiala de locuinte individuale (cu maxim 2 apartamente/parcelă);

Articolul 9. UTILIZARI PERMISE

- Construirea de locuințe individuale cu caracter semiurban, cu garaje aferente, având maxim 2 apartamente/parcelă.
- Funcțiuni complementare zonei de locuit: birouri destinate desfășurării activităților liberale, având maxim 5 angajați.
- Spatii verzi amenajate: parcuri, spatii de joacă pentru copii.
- Accese pietonale, carosabile, parcuri;
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

Articolul 10. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Funcțiunile permise cu condiții în zona reglementată sunt: construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Articolul 11. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z.

Articolul 12. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto; stații de spălare auto;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;
- Panouri mari de publicitate în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.
- Depozite de deseuri.

UTILIZARE FUNCTIONALA SUBZONA ZLc – Subzona rezidențială de locuințe colective mici

Articolul 13. UTILIZARI PERMISE

- Construirea de locuințe colective de mici dimensiuni;
- Este permisă utilizarea spațiilor pentru comerț, sau activități compatibile cu locuirea ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natură a zonei înconjurătoare:
 - alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.;
 - unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale; cabinete medicale, farmacii, centre de fitness și spa, etc.
- Spații verzi amenajate: parcuri, spații de joacă pentru copii.
- Accese pietonale, carosabile, parcuri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

Articolul 14. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Articolul 15. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z., realizarea căilor de circulație și extinderea utilitatilor, precum și după realizarea operațiunilor de cedare în domeniul public, reglementate conform planșei „Plan Proprietatea asupra Terenurilor” – planșa 04-A.

Articolul 16. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Stații de spălare auto;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

- Depozite de deseuri;
- Anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasari, suine) sau alte constructii caracteristice zonelor rurale.

UTILIZARE FUNCTIONALA SUBZONA IS – DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Articolul 17. UTILIZARI PERMISE

- Alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri etc.;
- Unități și spații de cazare (se va detalia la faza Autorizație de Construire);
- Unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale;
- Stații de carburanți, ateliere reparații auto etc.
- Dotari pentru învățământ, cultură, sanatare
- Dotări pentru sport /agrement in spatii inchise
- Locuinte de serviciu (amplasate la ultimul nivel)
- Spatii verzi amenjate: parcuri, terenuri de sport, spatii de joaca pentru copii.
- Accese pietonale, carosabile, parcar;
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.

Articolul 18. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatiilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatiile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator;

Articolul 19. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea constructiilor se va face dupa avizarea si aprobarea P.U.Z.

Articolul 20. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activitati de depozitare, comert en-gros, antrepozite;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Depozite de deseuri
- Anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasari, suine) sau alte constructii caracteristice zonelor rurale;

IV. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR SI A PARCELELOR

REGULI cu privire la FORMA si DIMENSIUNILE PARCELELOR

Articolul 21.

In cazul terenului de fata, suprafata parcelelor pentru construcții nu va fi mai mica de 466 mp pentru subzona de locuinte individuale cu maxim două apartamente, 921 mp pentru subzona de locuințe colective mici, respectiv 4780 mp pentru subzona de dotări și servicii publice.

Articolul 22.

Adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel mult egală cu frontul acestora.

Articolul 23.

Alipirile și dezlipirile ulterioare se vor putea realiza doar respectând Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

REGULI de AMPLASARE, RETRAGERI MINIME și CONFORMARE a CONSTRUCTIILOR:

Articolul 24. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv spre nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h potrivit OMS nr. 119/2014 privind normele de igiena.

Articolul 25. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Pentru zona studiată este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinațiile stabilite anterior numai dacă există posibilitati de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute. Prospectul stradal minim acceptat este de 12m. Construcțiile pentru dotări vor avea asigurat accesul dintr-un drum public cu posibilitatea rezolvării accesului mijloacelor de stingere al incendiilor și de serviciu.

Distanța construcțiilor față de drum va fi de minim 3 m și conform planșei „Reglementari urbanistice” planșa nr. 03-A.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI

Articolul 26. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Construcțiile se vor alinia în funcție de forma parcelei după cum urmează:

- În aliniament pentru parcela nr.1, subzona de dotări și servicii publice;
- Retrase la 3 m, respectiv 5 m de la fronturile stradale pentru construcțiile nou propuse în subzona de locuințe individuale, respectiv locuințe colective mici;
- Retragerile sau ieșirile de la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor din zona, în condițiile avizării documentației de serviciu de urbanism al mun. Timișoara.

Articolul 27. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Pentru toate construcțiile noi ce se vor realiza pe o parcelă se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acesteia, după cum urmează:

Lot 1:

Fiind un lot pe care se află edificate deja construcții, retragerea minimă față de laterale va fi cea existentă, de 2 m, respectiv 13 m față de latura posterioară a parcelei;

Lot 2:

- Față de stradă și piațetă, retragerea minimă este de 5 m.
- Față de limita de proprietate cu lotizarea vecină se va respecta o retragere minimă obligatorie de H/2, min. 8 m, conform planșa 03 - A – „Reglementări Urbanistice”.
- Față de limita de proprietate estică se impune o retragere de minim 6 m;
- Față de limita de proprietate posterioară, retragerea minimă impusă este de 12 m.

Lot 3 – 13:

- Față de strazi, piațetă, respectiv spații verzi retragerea minimă este de 3 m.
- Față de limita de proprietate din spate se va respecta o retragere minimă obligatorie de 10 m, respectiv 8 m pentru parcela nr. 13.

Articolul 28.

Marginile exterioare ale fundațiilor nu vor depăși limitele de proprietate, iar apa meteorică captată de pe acoperisuri va fi drenată exclusiv pe teren propriu.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center
Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

Articolul 29.

Pentru parcela nr. 1, parcurile vor fi asigurate la nivelul solului.

Pentru locuințele colective mici, parcurile vor fi asigurate parțial la nivelul solului, parțial în parcaje subterane.

Se va ține cont că la un număr de peste 100 de locuri de parcare sunt necesare două accese intrare-ieșire.

Articolul 30. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu se accepta amplasarea mai multor constructii principale pe aceeași parcelă.

RESTRICTII ȘI RETRAGERI IMPUSE PRIN AVIZELE DE UTILITĂȚI

Articolul 31.

Prin avizul Transgaz se impune respectarea următoarelor distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze Dn200 SRM I – SRM II și diferitele obiective:

- construcții industriale, sociale și administrative, locuințe individuale, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regimul maxim de înălțime P+3E – 20 m;
- clădiri cu patru sau mai multe etaje – 200 m.

PROCENTUL de OCUPARE al TERENULUI, COEFICIENTUL de UTILIZARE al TERENULUI

Articolul 32.

Procentul de Ocupare al Terenului exprima limita maxima a suprafetei permisa sa fie ocupata la nivelul solului cu constructii. Vor fi luate in calcul proiectia la nivelul solului a cladirilor si anexelor lor, fara suprafetele cailor de acces si stationare, respectiv terase.

In cazul prezentei lotizari se va respecta un P.O.T. maxim de 35% pentru subzona de locuințe individuale, respective subzona de locuințe colective mici, respectiv 40% pentru subzona de dotări și servicii publice.

Se va respecta un C.U.T. de maxim **1,05** pentru subzona de locuințe individuale, respectiv **1,2** pentru subzona de locuințe colective mici și subzona de dotări și servicii publice.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Articolul 33. SUBZONA ZLi - Subzona rezidentiala de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente

Regimul de inaltime al constructiilor va fi de maxim P+1E+M/Er.

Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor va fi de 9 m pentru locuintele cu regim de inaltime P+1E+M/Er. Se admit accente locale ale geometriei acoperisului, in functie de amplasament.

Articolul 34. SUBZONA ZLc – Subzona rezidențială de locuinte colective mici

Regimul de inaltime al constructiilor va fi de maxim S+P+2E+M/Er.

Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor va fi de 11 m.

Articolul 35. SUBZONA ZIs – Subzona de dotări și servicii publice

Regimul de inaltime al constructiilor va fi de maxim P+2E+M/Er.

Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor va fi de 13 m.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

REGULI cu privire la ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII SI DRUMURI

Articolul 36. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.

Accesul la construcțiile pentru dotări și servicii publice va fi situat și dimensionat astfel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

Articolul 37. ACCESE PIETONALE

La trotuare și spații publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilități.

Articolul 38. - DRUMURI

Drumurile prevăzute în acest P.U.Z. permit satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități.

La dimensionare se va ține cont de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii.

PROPRIETATE PUBLICA

Articolul 39.

Proprietarii terenului propus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru circulațiile prevăzute, conform planșei 04-A „Proprietatea asupra terenurilor”. În acest sens, la faza dezmembrării parcelelor și intabulării, terenurile propuse a fi trecute în domeniul public vor fi eliberate de sarcini.

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a mun. Timișoara.

Rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietatea societăților de furnizare de utilități.

REGULI cu privire la ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Articolul 40.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem colectiv.

Articolul 41. ALIMENTAREA CU APA

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara. Extinderea rețelei de apă potabilă se va realiza din zona intersecției străzii Magnoliei cu strada Dafinului, de-a lungul străzii Dafinului și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 125 mm, conform planșelor anexate. Din această rețea se va realiza câte un branșament pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Articolul 42. ASIGURAREA CANALIZARII

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al municipiului Timisoara în lungul străzilor majore și secundare ale zonei și anume: din zona intersecției străzii Magnoliei cu strada Dafinului, de-a lungul străzii Dafinului și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată, conform planșelor anexate. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizată din PVC – KG cu diametrul de 315 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m³, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 35 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 15 minute după oprirea ploii, conform planșei anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$V_{\text{colectat}} = 30,30 \text{ m}^3$.

Volumul de apă colectat anual este:

$V_{\text{anual}} = 1.724,31 \text{ m}^3 / \text{an}$.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Articolul 43. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE SI CATV

Alimentarea cu energie electrică se asigură prin racorduri de j.t. cu cablu subteran de la sursa E-DISTRIBUTIE BANAT SA, până la firida de bransament electric. Racordurile se realizează pe baza studiului de soluție și a proiectului elaborat de E-DISTRIBUTIE BANAT SA, de către firmele atestate ANRE pentru acest gen de lucrări. Clădirile se vor racorda la instalațiile de telecomunicații ale



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

operatorilor din zona, pana la firida telefonica. La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

Articolul 44. ALIMENTAREA CU GAZE

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea. Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

Articolul 45. GESTIONAREA DESEURILOR

Orice cladire de locuit, precum si orice alta unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in pubele – amplasate intr-un loc special pe propriul teren.

ASPECTUL EXTERIOR al CONSTRUCTIILOR

Articolul 46.

Orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona. Constructiile noi trebuie – prin proportii si configuratia fatadei, cat si volumetric, sa se subordoneze caracterului general de zona urbana, si sa asigure, prin inaltime, forma si dimensiunile sale, o continuitate in profilul general al strazii.

Articolul 47.

Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior, si materiale de constructii precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic etc.)

Pentru toate constructiile, fatadele spre curte, spre strada si spre vecini, vor fi executate de aceeasi calitate arhitecturala si urmarindu-se aceleasi criterii, chiar si atunci cand rezulta un calcan. Executia finisajelor si calitatea lor trebuie sa respecte normele calitative aflate in vigoare.

Articolul 48.

Nu se accepta sub nici o forma culori contrastante la nici o fatada, acestea trebuie sa fie executate de o calitate superioara si in tonuri moderate, calde, armonizate.

REGULI cu privire la AMPLASAREA de PARCAJE, SPATII VERZI si IMPREJMUIRE

Articolul 49. PARCAJE, GARAJE

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecărei functiuni.

Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului panta de acces va începe după limita de proprietate. Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Amplasarea garajelor si a parcajelor se va face cu asigurarea distantelor necesare securitatii in caz de incendiu.

Pentru parcela nr. 1, parcările vor fi asigurate la nivelul solului.

Pentru locuințele colective mici, parcările vor fi asigurate parțial la nivelul solului, parțial în parcaje subterane.

Se va ține cont că la un număr de peste 100 de locuri de parcare sunt necesare două accese intrare-iesire.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center
Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 405778 Timișoara; Nr. Cad. 405778

Articolul 50. SPAȚII VERZI

Spațiile verzi amenajate se vor împărți în trei categorii, după cum urmează:

1. Două parcele independente de spațiu verde, destinate accesului public, cu trecere în domeniul public;
2. Spații verzi în aliniamentul stradal;
3. Spații verzi în procent de minim 5% în interiorul fiecărui condominiu și în piațetă, respectiv min. 20% în cadrul parcelei de dotări și servicii publice.

Titularul parcelei de dotari si servicii publice a prezentului PUZ se obliga sa asigure 20% spatii verzi din incinta aferenta acesteia.

Articolul 51. PARCELE INDEPENDENTE DE SPAȚIU VERDE

Dotări permise: alei pietonale, mobilier urban, locuri de joacă, fântâni arteziene, amenajări peisagere, instalații edilitare.

Pentru toata zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.

Articolul 52. SPAȚII VERZI ÎN ALINIAMENTUL STRADAL

Dotări permise: instalații edilitare, iluminat stradal, mobilier urban, publicitate stradală, aliniamente de arbori, amenajări peisagere cu arbori și arbuști ornamentali (în sensul giratoriu).

Pentru toata zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.

Articolul 53. SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELELOR

Titluarii parcelelor de locuinte colective mici, respectiv individuale se obligă să asigure spații verzi în procent de minim 5% în interiorul fiecărui condominiu.

Titularul parcelei de dotari si servicii publice a prezentului PUZ se obliga sa asigure 20% spatii verzi din incinta aferenta acesteia.

Dotări permise: instalatii edilitare, amenajări peisagere, mobilier urban, alei pietonale.

Pentru toata zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.

Articolul 54. IMPREJMUIRI

Imprejmuirea la frontul stradal va respecta o inaltime maxima de 2,00 m, cu un soclu opac inalt de maxim 80 cm, restul imprejmuirii pana la 2,00 m fiind transparenta (exceptie facand stalpii de sustinere). Forma arhitecturala si materialele de executie trebuie sa se incadreze si sa se subordoneze stilului arhitectural adoptat de cladirea principala pentru a forma impreuna cu aceasta un tot unitar. Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a strazii.

Pe celelalte laturi ale terenului (in afara frontului stradal), se pot realiza imprejmuiri opace (zidarie, lemn etc) sau transparente (plasa de sarma), cu o inaltime maxima de 2.00 m.

Nota: Toate functiunile premise prin prezentul PUZ, inclusiv cea de cazare, se vor detalia la faza Autorizatie de Construire.

Întocmit,
arh. **Laura Tifan Gy**