



PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ- ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
extravilan Timișoara **zona Torontal - Metro2**

C.F. 420475 nr. cad. 420475, C.F. 444703, nr. cad. 444703,
C.F. 442641 nr. cad. 442641, C.F. 418610, nr. cad. 418610,
C.F. 423505, nr. cad. 423505, C.F. 422242, nr. cad. 422242,
C.F. 441870, nr. cad. 441870, C.F. 442965, nr. cad. 442965,
C.F. 408869, nr. cad. 408869, C.F. 412159, nr. cad. 412159,
C.F. 405334, nr. cad. 405334, C.F. 405319 nr. cad. 405319,
C.F. 418609, nr. cad. 418609, C.F. 440651, nr. cad. 440651,
Timișoara,
S teren - 188.119m²

Beneficiari:

**Buga Viorel, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Flavius
Lucian, Costea Vasile, Oance Stela, Bardeanu Florica, Masca
Lucian Marius, S.C. Agro Tellage S.R.L., Magdas Vasile,
Magdas Letitia, Bihoi Nicolae Marian, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi
Ioana Simona, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania
Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin Ioan**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.

*Această documentație este proprietatea intelectuală a Atelier CAAD S.R.L. și intră sub incidența legii
dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a documentației se
poate face doar cu acordul scris al firmei mai sus menționate*



ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la nord de Pârâul Beregsău (Hpr 337), la sud de drumul de exploatare De716/1, la vest de parcelele A732/1/22 și A732/1/42, iar la est de parcelele A732/1/31 și A732/1/35/2.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei zone este de 18,81 ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

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

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe individuale și colective mici, dotări, servicii și instituții publice, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35% pentru locuințe individuale și 40 % pentru locuințe colective mici, dotări, servicii și instituții publice.

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

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

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

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

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

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

cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U.

cu referire la :

art. 16 – accese carosabile



art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE (maximum 2 apartamente/parcelă)

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale** – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale, conform planșei de Reglementări.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe izolate / cuplate cu o structură urbană coerentă).

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban cu regim de înălțime P, P+1E, P+1E+M, S/D+P, S/D+P+1E, D+P+M/Er, S+P+1E+M/Er. Regim de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supratereane. Se vor respecta prevederile Legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – “Exigențe minimale pentru locuințe”.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei studiate:

- amenajări și construcții aferente locuințelor: anexe, carport, etc.
- împrejurimi, platforme colectare deșeuri menajere
- spații verzi amenajate, spații pentru sport și recreere, locuri de joacă
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări permise:**

Zonă rezidențială propusă cu locuințe individuale: clădiri P, S/D+P, P+1E, P+1E+M/R, S/D+P+1E, S/D+P+M/R. Regim de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supratereane.

- locuințe individuale cu caracter urban
- locuințe familiale cu maxim două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 5 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor)
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate (de



exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), au o suprafață utilă maximă de 80 m², cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior,

- funcțiuni complementare admise zonei de locuit: anexe ale locuințelor (carport, garaje, etc.), spații verzi și plantate; locuri de joacă pentru copii; spații pentru sport și recreere; parcări la sol și parcaje subterane, instalații tehnico-edilitare necesare zonei; împrejmuiri, platforme pentru colectare deșeuri menajere; alte funcțiuni compatibile care nu generează trafic greu, nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate, au o suprafață utilă maximă de 160 m², cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior, au posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea vehiculelor aferente, nu sunt activități poluante cu riscuri tehnologice;

* **Subzona de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct**

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.) Această zonă poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri.

- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

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

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- altă tipologie de locuire decât cea individuală
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto (spălătorii / service);
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- apartamentări / dezlipiri ulterioare
- **depozite de deșeuri.**

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.



Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și funcțiuni complementare adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 (5 m). Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carporturi, împrejmuiri, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare. Rampa de acces în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Conturul **subsolului** nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane (demisolul este considerat nivel suprateran), dar va respecta prevederile Codului Civil privind acordul vecinilor.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de 2 m conform codului civil, pentru regim de înălțime P, 3m pentru P+M, iar pentru clădirile ce vor depăși regimul de înălțime P+M se va respecta h/2 din înălțimea la cornișă, respectiv minimum 4,00 m pentru P+1E+M/Er, D+P+1E/M/Er.

- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil sau în aliniament, cu respectarea unei înălțimi maxime de 2.8 m.

- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:



- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 10 m față de limită, conform planșei de reglementări U02, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină;

- anexele gospodărești, garajele se vor amplasa la cel puțin 4,5 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 2,8 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 și RLU. **Distanța minimă** dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4,50 m. În cazul în care sunt încăperi principale (camere de zi, dormitoare) orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Este permis un singur acces carosabil la parcelă cu lățimea maximă de 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul la parcelele din terenul studiat, se va prevedea amenajarea de străzi noi.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

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.

Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**



Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localităților Timișoara.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA.. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza bransamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT SA., conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. **Parcelarea**

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 214 loturi din care 4 vor fi pentru spații verzi și 174 vor avea funcțiunea de locuire.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor/dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime, h_{max} cornișă, respectiv h_{max} . În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor avea frontul stradal minim de 12 m și o suprafață mai mare de 400 m².

Art. 22. **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.



- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la **Parter** până la **S/D+P, P+1E, P+1E+M/Er, S/D+P+1E,S/D+P+M/Er. Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane. H max cornișă = 9 m, H max coamă = 12 m**

- Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar.

- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

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

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

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

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

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocră, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante maxim 45° – fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 – 3,5 m pentru case cu 1 nivel suprateran, 5,6 – 6,5 m pentru case cu 2 nivele supraterane și maxim 9 m pentru case cu 3 nivele supraterane.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12 m.

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

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe cu funcțiuni complementare) P.O.T. maxim = 35%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 0,9 pentru locuințe individuale.

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

Art. 25. Parcaje



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

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

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru cel puțin o mașină.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Art. 26. Spații verzi

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

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de lot.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

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.

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

ZONĂ MIXTĂ

Subzona Locuințe colective mici cu servicii la parter, max. 4 apartamente pe parcelele 83 - 95 cu un regim maxim de înălțime (S)+P+2E, respectiv pe parcelele 1-7 cu un regim maxim de înălțime (S)+P+3E

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

- subzonă mixtă (rezidențială cu locuințe individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente și servicii la parter): clădiri P, P+1E, P+1E+M, (S)+P+1E, (S)+P+1E+M, (S)+P+1E+Er, D+P+1E, D+P+M, D+P+Er, P+2E, (S)+P+2E, (S)+P+3E doar pe parcelele 1-7

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea mixtă (rezidențială cu servicii la parter), zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban cu regim de înălțime P, P+1E, P+1E+M, S/D+P, S/D+P+1E, D+P+M/Er, P+2E, P+3E. Regim de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane pe parcelele 83-95 și 4 niveluri supraterane pe parcelele 1-7. Se vor respecta prevederile Legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – "Exigențe minimale pentru locuințe".

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:

- servicii cu acces public (de proximitate)
- amenajări și construcții aferente locuințelor: anexe, carport, etc.
- împrejmuiri, platforme colectare deșeuri menajere
- spații verzi amenajate, spații pentru sport și recreere, locuri de joacă
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Pr. nr. 324/2017 – PUZ – Zona locuințe și funcțiuni complementare – extravilan Timișoara, zona Torontal – Metro 2, A732/1/27/2, A732/1/27/1, A732/1/23, A732/1/24, A732/1/25, A732/1/26, A732/1/29, A732/1/30, A732/1/36, A732/1/37, A732/1/38, A732/1/39, A732/1/40, A732/1/41, **S teren=188.119m², beneficiari:** Buga Viorel, Buga Laura, Leusca Ioana, Butnaru Flavius-Lucian, Costea Vasile, Oance Stela, Bărdeanu Florica, Masca Lucian Marius, S.C. Agro Tellage S.R.L. Timișoara, Magdas Vasile, Magdas Letiția, Bihoi Nicolae Marian, Bihoi Adrian Ilie, Bihoi Ioana Simona, Lipovan Mariana Georgeta, Tomoroga Melania Alexandra, Florea Marian, Florea Dorin-Ioan



Subzonă mixtă propusă cu locuințe individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente și servicii la parter pe parcelele 83-95: clădiri P, S/D+P, P+1E, P+1E+M/Er, S/D+P+1E, S/D+P+M/Er, P+2E, S+P+2E. Regim de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supratere.

Subzonă mixtă propusă cu locuințe individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente și servicii la parter pe parcelele 1-7: clădiri P, S/D+P, P+1E, P+1E+M/Er, S/D+P+1E, S/D+P+M/Er, P+2E, S+P+2E, P+3E, S+P+3E. Regim de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supratere.

- Locuințe colective mici (maxim 4 apartamente) cu caracter urban după cum urmează:
 - Pe parcelele 1,2,3,4,5,6,7,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95 se admit locuințe colective mici cu maxim 4 apartamente pe parcelă.
- Locuințe amplasate cuplat sau izolat
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 10 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor)
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), au o suprafață utilă maximă de 80 m², cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior,
- funcțiuni complementare admise zonei de locuit: spații verzi; locuri de joacă pentru copii; staționare autovehicule; instalații tehnico-edilitare necesare zonei; servicii profesionale (care nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate, au o suprafață utilă maximă de 160 m², cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior); instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli publice sau private) cu îndeplinirea condițiilor RLU și asigurarea suprafețelor necesare în funcție de capacitate și normele în vigoare;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 40 locuri); se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

* **Subzona de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct.**

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.) Această zonă poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri.
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

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

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:



- altă tipologie de locuire
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- **depozite de deșeuri.**

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și funcțiuni complementare adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 (5 m). Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carporturi, împrejurimi, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare. Rampa de acces în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Conturul **subsolului** nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane (demisolul este considerat nivel suprateran), dar va respecta prevederile Codului Civil privind acordul vecinilor.



Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de 2 m conform codului civil, pentru regim de înălțime P, 3m pentru P+M, iar pentru clădirile ce vor depăși regimul de înălțime P+M se va respecta h/2 din înălțimea la cornișă, respectiv minimum 4,00 m pentru P+1E+M/Er, D+P+1E/M/Er, 5m pentru clădiri P+2E și S+P+2E, 6m pentru clădiri P+3E și S+P+3E.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil sau în aliniament, cu respectarea unei înălțimi maxime de 2.8 m.
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 6 m față de limită (pentru parcelele 83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95), și respectiv minim 10 m (pentru parcelele 1,2,3,4,5,6,7) conform planșei de reglementări, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină;
- anexele gospodărești, garajele se vor amplasa la cel puțin 4,5 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 2,8 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 și RLU. **Distanța minimă** dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4,50 m. În cazul în care sunt încăperi principale (camere de zi, dormitoare) orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

3.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Este permis un singur acces carosabil la parcelă cu lățimea maximă de 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul la parcelele din terenul studiat, se va prevedea amenajarea de străzi noi.

3.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**



Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

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.

Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localităților Timișoara.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA.. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC



În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. **Parcelarea**

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 214 loturi din care 4 vor fi pentru spații verzi și 13 vor avea funcțiunea de locuire colectivă mică cu maxim 4 apartamente și servicii la parter cu un regim maxim de înălțime (S)+P+2E, iar 7 vor avea funcțiunea de locuire colectivă mică cu maxim 4 apartamente și servicii la parter și un regim maxim de înălțime (S)+P+3E.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor/dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime, h_{max} cornișă, respectiv h_{max} . În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor frontul stradal minim de 12 m și o suprafață mai mare de 500 m².

Art. 22. **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la :

- **S/D+P, P+1E, P+1E+M/Er, S/D+P+1E, S/D+P+M/Er, P+2E, S+P+2E. Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane pentru parcelele 83-95.** H max cornișă = 10,00m;

- **S/D+P, P+1E, P+1E+M/Er, S/D+P+1E, S/D+P+M/Er, P+2E, S+P+2E, P+3E, S+P+3E. Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supraterane pentru parcelele 1-7.** H max cornișă = 12,00m

- H max coamă = 17,00m pentru toate parcelele (cota maximă absolută conform aviz AACR este +107.75 nivel Marea Neagră);

- Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar.

- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. **Aspectul exterior al construcțiilor**

a) **Dispoziții generale**

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

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

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

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



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

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocră, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante maxim 45° – fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 – 3,5 m pentru case cu 1 nivel suprateran, 5,6 – 6,5 m pentru case cu 2 nivele supraterane, 10m pentru case cu 3 nivele supraterane și maxim 12 m pentru case cu 4 nivele supraterane.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 17 m (cota maximă admisă conform aviz AACR este +107.75 nivel MN).

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

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe cu funcțiuni complementare) P.O.T. maxim = 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1,6 pentru locuințe cu mai multe apartamente și servicii la parter. C.U.T minim admis pentru aceste parcele este de 0,8.

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

Art. 25. Parcaje

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

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

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru cel puțin 1 mașină/apartament.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Art. 26. Spații verzi

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

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de lot.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.



Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

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.

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

Subzonă Zonă Locuințe colective mici cu servicii la parter, cu max. 6 apartamente pe parcelele 8,9,10,11,12,13,14,15,16, regim maxim de înălțime (S)+P+3E

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

- subzonă mixtă (rezidențială cu locuințe individuale sau colective mici cu maxim 6 apartamente și servicii la parter) : clădiri P, P+1E, P+1E+M, (S)+P+1E, (S)+P+1E+M, (S)+P+1E+Er, D+P+1E, D+P+M, D+P+Er, P+2E, S+P+2E, P+3E, S+P+3E

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea mixtă (rezidențială cu servicii la parter), zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban cu regim de înălțime P, P+1E, P+1E+M, S/D+P, S/D+P+1E, D+P+M/Er, P+2E, P+3E, S+P+3E. Regim de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supraterane. Se vor respecta prevederile Legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – “Exigențe minimale pentru locuințe”.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:

- servicii cu acces public (de proximitate), servicii profesionale, instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli publice sau private) cu îndeplinirea condițiilor RLU.
- spații verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joacă
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Subzonă mixtă propusă cu locuințe individuale sau colective mici cu maxim 6 apartamente și servicii la parter pe parcelele 8,9,10,11,12,13,14,15,16: clădiri P, S/D+P, P+1E, P+1E+M/Er, S/D+P+1E,S/D+P+M/Er, P+2E, S+P+2E, P+3E. Regim de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supraterane.

- locuințe colective mici (maxim 6 apartamente) cu caracter urban după cum urmează:

- **Pe parcelele 8,9,10,11,12,13,14,15,16 se admit locuințe cu maxim 6 apartamente pe parcelă.**

- locuințe amplasate izolat și cuplat

- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 10 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor)

- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), au o suprafață utilă maximă de 80 m², cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior,



- funcțiuni complementare admise zonei de locuit: spații verzi; locuri de joacă pentru copii; staționare autovehicule; instalații tehnico-edilitare necesare zonei; servicii profesionale (care nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate, au o suprafață utilă maximă de 160 m², cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior); instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli publice sau private) cu îndeplinirea condițiilor RLU și asigurarea suprafețelor necesare în funcție de capacitate și normele în vigoare;

- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 40 locuri); se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

* **Subzona de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct.**

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.) Această zonă poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri.

- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

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

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- altă tipologie de locuire
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- **depozite de deșuri.**

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.



Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. **Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și funcțiuni complementare adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. **Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul.

Art. 11. **Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

Art. 12. **Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

Art. 13. **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 (5 m). Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carporturi, împrejmuiri, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare. Rampa de acces în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

Conturul **subsolului** nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane (demisolul este considerat nivel suprateran), dar va respecta prevederile Codului Civil privind acordul vecinilor.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de 2 m conform codului civil, pentru regim de înălțime P, 3m pentru P+M, iar pentru clădirile ce vor depăși regimul de înălțime P+M se va respecta h/2 din înălțimea la cornișă, respectiv minimum 4,00 m pentru P+1E+M/Er, D+P+1E/M/Er, respectiv 5m pentru clădiri P+2E, S+P+2E, 6m pentru clădiri P+3E și S+P+3E.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil sau în aliniament, cu respectarea unei înălțimi maxime de 2.8 m.
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 10 m față de limită, conform planșei de reglementări, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină;



- anexele gospodărești, garajele se vor amplasa la cel puțin 4,5 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 2,8 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 și RLU. **Distanța minimă** dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4,50 m. În cazul în care sunt încăperi principale (camere de zi, dormitoare) orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Este permis un singur acces carosabil la parcelă cu lățimea maximă de 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul la parcelele din terenul studiat, se va prevedea amenajarea de străzi noi.

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

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 bransament 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.

Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.



Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localităților Timișoara.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT SA., conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. **Parcelarea**

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 214 loturi din care 4 vor fi pentru spații verzi și 9 vor avea funcțiunea de locuire colectivă cu maxim 6 apartamente și servicii la parter și un regim maxim de înălțime (S)+P+3E.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor/dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime, h_{max} cornișă, respectiv h_{max} . În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor frontul stradal minim de 12 m și o suprafață mai mare de 500 m².

Art. 22. **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la **S/D+P, P+1E, P+1E+M/Er, S/D+P+1E, S/D+P+M/Er, P+2E, S+P+2E, P+3E, S+P+3E. Regimul de înălțime maxim admis este de 4 niveluri supratereane. H max cornișă = 12,00m**



- H max coamă = 17,00m pentru toate parcelele (cota maximă absolută conform aviz AACR este +107.75 nivel Marea Neagră);
 - Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar.
 - în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

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

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

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

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

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocră, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante maxim 45° – fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 – 3,5 m pentru case cu 1 nivel suprateran, 5,6 – 6,5 m pentru case cu 2 nivele supraterane și maxim 12 m pentru case cu 3 sau 4 nivele supraterane.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 17 m (cota maximă admisă conform aviz AACR este +107.75 nivel MN).

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

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe cu funcțiuni complementare) P.O.T. maxim = 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1,6 pentru locuințe cu mai multe apartamente și funcțiuni complementare la parter. C.U.T minim admis pentru aceste parcele este de 0,8.



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

Art. 25. Parcaje

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

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

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru cel puțin 1 mașină/apartament.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Art. 26. Spații verzi

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

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de lot.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

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.

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

ZONĂ DOTĂRI, SERVICII ȘI INSTITUȚII PUBLICE

Subzonă Dotări, servicii

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definierea zonei funcționale

- Activități economice, dotări servicii, unități comerciale
- Zonă cu dotări servicii, unități comerciale cu o structură urbană coerentă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de dotări, servicii, instituții publice și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban cu regim maxim de înălțime P+2E, S+P+2E.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (creșe, grădinițe publice sau private cu maxim 4 grupe), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 100 locuri) cu un program de funcționare compatibil cu zona



rezidențială; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător
- Comerț en detail cu suprafața construită desfășurată mai mare de 1000 m², activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.), depozitare materiale de construcții, cosmetică auto / spălătorie auto – cu condiția elaborării unui P.U.D. prealabil autorizării,
- săli de evenimente (ex. nunți, botezuri, etc.), doar cu acordul vecinilor direct afectați, în spații închise, pe o rază de 50 m de la limita parcelei în toate direcțiile

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- locuire de orice tip
- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante
- depozitare en gros
- depozitare de materiale refolosibile / deșeuri
- clădiri provizorii de orice natură
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice tip de activități generatoare de poluare fonică, chimică, vizuală care să afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguliile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de dotări servicii este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor e obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 de 5 m față de străzile adiacente.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejmuiri, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări



edilitare. Rampa de acces în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

În cazul adăugării de noi clădiri sau al extinderii celor existente (sunt admise **maxim 2 construcții principale pe o parcelă**), acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

Conturul **subsolului** nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane (demisolul este considerat nivel suprateran), dar va respecta prevederile Codului Civil privind acordul vecinilor.

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim, dar nu mai mică de 4 m.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 10 m conform planșei de Reglementări Urbanistice U02.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre cele două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt

- se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul M.S. nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.). Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.



Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a municipiului Timișoara.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4 kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza brășamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT SA., conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. **Parcelarea**

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 214 loturi din care 6 sunt destinate dotărilor și serviciilor.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor/dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime, h_{max} cornișă, respectiv h_{max} . În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor frontul stradal minim de 12 m și o suprafață mai mare de 600 m².

Art. 22. **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat prin



Ordinul nr. 994/2018, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- **regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la S+P+2E cu maxim 10 m la cornișă și maxim 17 m la coamă.** H max cornișă = 10,00m

- H max coamă / atic = 17,00m pentru toate parcelele (cota maximă absolută conform aviz AACR este +107.75 nivel Marea Neagră);

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

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

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

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

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

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

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocră, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând imobilele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei imobile învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 25° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 12 m pentru P+2E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 17 m (cota maximă admisă conform aviz AACR este +107.75 nivel MN).

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

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona (dotări servicii, spații comerciale) are un P.O.T. maxim = 40% (dotări servicii, spații comerciale).



Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este: 1,5 pentru instituții și servicii

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

Art. 25. **Parcaje**

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje.

Art. 26. **Spații verzi**

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

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de lot.

Art. 27. **Împrejmuiri**

Împrejmuirile nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejuriri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejuriri va fi de maximum 1,80m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejuriri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m.

Subzonă Zona Ds – Instituții publice - Învățământ

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale**

– Unitate de Învățământ (școală) pe parcela 205

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de instituții publice de învățământ cu regim maxim de înălțime P+2E, S+P+2E.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări admise:**

- Instituții publice - Învățământ: creșe, grădinițe publice sau private, școli;

Art. 5. **Utilizări admise cu condiții**

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător

Art. 6. **Interdicții temporare de construire**

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.

Art. 7. **Interdicții definitive de construire**

- locuire de orice tip
- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante
- depozitare en gros
- depozitare de materiale re folosibile / deșeuri
- clădiri provizorii de orice natură
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente



- orice tip de activități generatoare de poluare fonică, chimică, vizuală care să afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de dotări servicii este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor e obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U02 de 5 m față de străzile adiacente. Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejmuiri, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare. Rampa de acces în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

În cazul adăugării de noi clădiri sau al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Conturul **subsolului** nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane (demisolul este considerat nivel suprateran), dar va respecta prevederile Codului Civil privind acordul vecinilor.

c) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim, dar nu mai mică de 4 m.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

d) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 5 m conform planșei de Reglementări Urbanistice U02 (limita posterioară a parcelei constituie al doilea front stradal).

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre cele două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt

- se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul M.S. nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.



3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.). Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a municipiului Timișoara.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4 kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT SA., conform proiectelor elaborate de aceasta.



Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 214 loturi din care 1 parcelă (nr. 205) este destinată instituțiilor publice – Învățăământ. Nu se pot face dezmembrări sau alipiri ulterioare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la S+P+2E cu maxim 10 m la cornișă și maxim 17 m la coamă. H max cornișă = 10,00m

- H max coamă / atic = 17,00m pentru toate parcelele (cota maximă absolută conform aviz AACR este +107.75 nivel Marea Neagră);

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

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

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

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

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

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

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocră, culori armonizate în general – culori calde.



c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând imobilele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei imobile învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 25° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 12 m pentru P+2E.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 17 m (cota maximă admisă conform aviz AACR este +107.75 nivel MN).

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

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona (Instituții publice - Învățământ) are un P.O.T. maxim = 40% (Unități de învățământ).

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este: 1,5 pentru instituții și servicii.

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

Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje.

Art. 26. Spații verzi

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

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de lot.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile nu vor depăși în înălțime împrejurimile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m.

Zonă Ve – Spații verzi

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale** – Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
 Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de spațiu verde public.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:

- Accese pietonale.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo



- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
 - edicule, componente ale amenajării peisagere
 - grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
 - construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale
- cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 5% din suprafața totală a spațiului verde.**

Art. 5. Utilizări 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

Art. 6. Interdicții temporare de construire

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea eventualelor construcții (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții. Se recomandă integrarea în peisaj și respectarea zonelor de activitate existente în arealul de acces situat la frontul stradal.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea eventualelor construcții se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.



Art. 17. Accese pietonale

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți 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).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.). Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a municipiului Timișoara.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire (dacă este cazul) va fi prevăzută cu un sistem propriu de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele familiale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT SA., conform proiectelor elaborate de aceasta.



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

Art. 21. Parcelarea

Se propun 4 loturi pentru spații verzi.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile noi (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale), înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv regim de înălțime parter.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 5% P.O.T. maxim = 5%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,1.

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

Art. 25. Parcaje

În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

Art. 26. Spații verzi

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

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejuririle se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejurimi existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Șef proiect, întocmit

Arh. Cătălina BOCAN