



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA
C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE

Extravilan Timisoara zona Metro II- calea ferata- str Graz, județul Timiș, C.F.443543

S.teren=42.778mp

VANC GRIGORIE, Dumbravita, str.Trandafirilor, nr.11-15

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.

Reglementări zonă rezidențială – locuințe de tip izolat, cuplat, duplex, cu caracter urban cu regim de înălțime P+1E+M pentru maxim 2 familii

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de nord-vest a intravilanului municipiului Timisoara, în zona Metro II- calea ferata –strada Graz, a unor parcele destinate construcției de locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, pe o suprafață de **42.778** mp teren. Zona aflată în studiu este identificată prin CF 443543 și se află în proprietatea lui Vanc Grigorie.

Se va ține cont de continuitatea strazilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră;

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 15,92ha.

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

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

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35% .

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

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 – funcțiile adiacente 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 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 cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară 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 cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

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

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejuriri.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

- subzona de locuințe individuale de tip izolat, duplex sau cuplat cu funcțiuni complementare la parter –
- subzona de locuințe individuale de tip insiruit
- subzona de locuințe colective mici cu servicii la parter
- subzona de dotări și servicii publice
- subzonă mixta de spații verzi, zona de protecție canal Anif
- subzona drumuri și accese

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale de tip izolat, cuplat, duplex, insiruit cu caracter urban cu regim de înălțime P - P+M- P+1E, P+1E+M pentru maxim 2 familii(2 unitati locative permise pe o parcela) și locuințe colective mici cu servicii la parter cu maxim 8 apartamente pe parcela

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- dotări, servicii(cabinete medicale, birouri, farmacie,comert- mini butic,alimentatie publica, gradinuta, afterschool, in conditiile in care pot realiza locuri de parcare conform normativelor in vigoare , in interiorul parcelei afectate de schimbarea de destinatie si cu obtinerea acordului vecinilor direct afectati)
- apartamente de serviciu, cuplate cu functiunea de servicii, birouri.
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Subzona de locuințe individuale de tip duplex cu funcțiuni complementare:

- **Regim de construire : izolat sau cuplat**
- **Funcțiuni predominante:cladiri de locuit in sistem individual(maxim doua unitati locative pe parcela)**
- **Hmax=P+1E+M(niveluri) cu respectarea inaltimei maxime de 10.5m, respectiv cota absoluta maxima de 99.66(89.16m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +10.5m inaltimea maxima a constructiilor)**
- **POT max=35%**
- **CUT max=1,05**
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinete medicale, birouri, farmacie,comert- mini butic,alimentatie publica-maxim 20locuri, gradinuta, afterschool – maxim 20copii, in conditiile in care pot realiza locuri de parcare conform normativelor in vigoare , in interiorul parcelei afectate de schimbarea de destinatie)

Subzona de locuințe individuale:

- **Regim de construire : insiruit**

- **Funcțiuni predominante: cladiri de locuit in sistem individual (maxim o unitate locativa pe parcela)**
- **Hmax=P+1E+M (niveluri) cu respectarea inaltimii maxime de 10.5m, respectiv cota absoluta maxima de 99.66 (89.16m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +10.5m inaltimea maxima a constructiilor)**
- **POT max=35%**
- **CUT max=1,05**

Subzona de locuințe colective mici cu servicii la parter (maxim 8 apartamente):

- **Regim de construire : izolat sau cuplat**
- **Funcțiuni predominante: cladiri de locuit in sistem colectiv (maxim 8 apartamente pe parcela)**
- **Hmax=P+1E+M (niveluri) cu respectarea inaltimii maxime de 10.5m, respectiv cota absoluta maxima de 99.66 (89.16m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +10.5m inaltimea maxima a constructiilor)**
- **POT max=35%**
- **CUT max=1,05**
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinete medicale, birouri, farmacie, comerț - mini butic, alimentație publică - maxim 20 locuri, grădiniță, afterschool – maxim 20 copii, în condițiile în care pot realiza locuri de parcare conform normativelor în vigoare)

Subzona servicii:

- **Regim de construire : izolat**
- **Funcțiuni predominante: cladiri pentru comerț, servicii, birouri, complex sportiv, hotel, locuințe de închiriat - apartamente de serviciu**
- **Hmax=P+2E+M (niveluri) cu respectarea inaltimii maxime de 14m, respectiv cota absoluta maxima de 103.16 (89.16m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +14.00m inaltimea maxima a constructiilor)**
- **POT max=40%**
- **CUT max=1,40**

Subzona de spații verzi amenajate - min 5% din suprafața reglementată și 40% zona verde pe parcela – conform deciziei de încadrare nr.23/15.03.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului Timiș

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

Subzona cai de comunicație rutieră - drumuri și accese

- cai de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție)
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drum public
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.

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 și a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, alimentație publică care își desfășoară activitatea în afara orelor de funcționare (respectiv 22:00 – 07:00) și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- 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

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 dotări 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.

Pentru parcela 57- de servicii se va obține ulterior avizul SNCFR, restul parcelelor fiind în afara zonei de protecție/siguranță.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Se va obține aviz de la Autoritatea Aeronautică Civilă.

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 atât pentru clădiri individuale de tip izolat, cuplat, duplex, înșiruit cât și pentru clădirile colective și dotări.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

-În cazul în care clădirile de locuit individuale sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de 2m conform codului civil, pentru regim de înălțime P, P+M, P+1E (h.max. cornisa – 6m), iar pentru clădirile ce vor depăși regimul de înălțime P+1E se va respecta h/2 din înălțimea la cornisa.

-Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

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

-pt clădirile de locuit colective se va respecta retragerea din planșa de reglementări

-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,

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

Se vor respecta retragerile din plansa de reglementari atât pentru clădiri individuale de tip izolat, cuplat, duplex, înșiruit cât și pentru clădirile colective și dotări.

anexele gospodărești se vor amplasa pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3m la cornisa și cu acordul vecinului direct afectat.

c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la strada 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 strada. Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în ordinul nr 119/2014. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 5,00m.

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.

Pentru accesul la parcelele din interior, 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.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator conform plan de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de 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 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 sau combustibil solid(lemn).

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 DISTRIGAZ-NORD 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 SC ENEL ELECTRICA 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 rețelilor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA 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 (suprafața minimă de 232 mp).

Se propune divizarea terenului în 58 loturi din care 4 vor fi destinate spațiilor verzi, 28 vor avea funcțiunea de locuire individuală de tip izolat, cuplat sau duplex, 15 parcele pentru locuințe individuale de tip insiruit și 1 parcelă pentru dotări și servicii publice.

Se admite unificarea a maxim două parcele (nu se permite modificarea funcțiilor, păstrându-se indicatorii urbanistici teritoriali propusi în puz)

Este interzisă dezmembrarea parcelelor.

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, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
 - regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la P+1E+M cu maxim 8m la cornișă cu respectarea înălțimii maxime de 10.5m, respectiv cota absolută maximă de 99.66(89.16m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural +10.5m înălțimea maximă a construcțiilor)
 - regimul de înălțime al clădirilor colective vor avea $H_{max}=P+1E+M$ (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 10.5m, respectiv cota absolută maximă de 99.66(89.16m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural +10.5m înălțimea maximă a construcțiilor)
 - regimul de înălțime al clădirilor destinate serviciilor vor avea $H_{max}=P+2E+M$ (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 14m, respectiv cota absolută maximă de 103.16(89.16m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural +14.00m înălțimea maximă a construcțiilor)
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- 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.

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 împrejuririlor. 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.

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 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 17° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la max.3-3,5 m pentru case P sau P+M, max. 5,6-6,5 m pentru case P+M și maxim 8 m pentru case P+1E+M

Illuminarea 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

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=35% - subzona de locuințe individuale de tip izolat, duplex sau cuplat cu funcțiuni complementare la parter

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.05 - subzona de locuințe individuale de tip izolat, duplex sau cuplat cu funcțiuni complementare la parter

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=35% - subzona de locuințe individuale de tip insiruit

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.05 - subzona de locuințe individuale de tip insiruit

P.O.T.max.=35% - subzona de locuințe colective cu servicii la parter

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.05 - subzona de locuințe colective cu servicii la parter

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=40% - subzona de dotări și servicii

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.4 - subzona de dotări și servicii

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 de locuințe individuale va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini.

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).

Pentru locuințele colective numărul de parcaje se va calcula în funcție de numărul de apartamente (1,15 loc de parcare/apartament)

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 200mp de lot. Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

Se va avea în vedere gestionarea spațiului verde propus și folosirea lui ca spațiu public de către Primăria Timisoara.

Art. 27. Împrejmuiri

-prevederi pentru clădiri individuale izolate, cuplate, insiruite, duplex

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

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

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m. Se pot realiza aparate de intrare, zona pentru depozitare pubele, cu amplasare de copertina în interiorul limitei de proprietate cu înălțimea mai mare de 2m

Se interzice executarea împrejmuirilor la strada din panouri prefabricate din beton.

Prevederi pentru clădiri colective – spre frontul stradal se pot realiza împrejmuiri cu elemente de delimitare din soclu tip jardiniara 50 cm de la nivelul cotei terenului sistematizat, pentru gard viu și elemente metalice transparente discontinue până la cota de 1.80m. Spre limitele laterale și posterioare nu se vor realiza împrejmuiri.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în tendințele de dezvoltare ale municipiului Timisoara.

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.

Sef proiect:

Arh. Dumitrele Elena Emilia