



## PLAN URBANISTIC ZONAL

### **DEZVOLTARE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE**

*Timisoara strada Dr.Grigore T.Popa(fosta Campina)nr.41-43-49, , județul Timiș,  
C.F.440813, 418481, 433531, S.teren=20.861mp*

**SC TIMCON SA**, Timisoara, str.Aristide Demetriade1/3 S, CUI 1823242, J35/737/1991

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### **aferent P.U.Z.**



## **Reglementări zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter și parcelare teren pentru locuințe individuale/semicolective**

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 est a municipiului Timisoara, în UTR23, între Calea Aradului și Calea Lipovei și la sud de strada Dr Grigore T Popa(fosta Campina), a unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare și parcelare teren pentru locuințe individuale/semicolective pe o suprafață de **20.861** mp teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin CF 418481,440813,433531 și se află în proprietatea SC TIMCON SA

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 existente.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 31ha.

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 închiderea cvartalului de locuințe individuale/semicolective (maxim 2 unități locative pe parcelă), dezvoltarea unei zone de locuințe colective mici cu funcțiuni complementare la parter cu regim de înălțime S+P+2E cu subpanta și realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter cu regim de înălțime 2S+P+8E

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul 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 zone funcționale**

În funcție de regimul de înălțime propus și de funcțiunea propusă, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

-Subzona locuințe individuale/secolective(maxim 2 unitati locative pe parcela)- parcelele nr.8, 8'-S +P+1E+M/Er

-Subzona locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter- (parcelele nr.2-7,11) - S +P+2E cu subpanta

-Subzona locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter- (parcelele nr.10-10')-2S+P+8E

-Subzona spații verzi – parcuri de utilitate publică – min 6,82%(parcela nr.9)

-Subzona drumuri de utilitate publică – (parcela nr.1)

### **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea rezidențială, de locuire colectivă, zona fiind compusă din locuințe colective, cu caracter urban cu regim de înălțime de la S +P+2E cu subpanta până la 2S+P+8E; a fost necesară realizarea unor parcele pentru locuințe individuale/ secolective în vederea întregirii cvartalului de locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

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

- dotări, servicii
- 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 locuințe individuale/secolective(maxim 2 unitati locative pe parcela)-parcelele nr.8, 8'- S +P+1E+M/Er**

- locuințe individuale/ secolective (maxim 2 unitati locative pe parcela), cu caracter urban cu parcaje aferente
- 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: cabinet medical, farmacie, sedii firma, birouri, gradinite, prestări servicii, etc.) cu acordul vecinilor direct afectați

**Subzona locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter- (parcelele nr.2-7,11) - S +P+2E cu subpanta**

- locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter- (parcelele nr.2-7,11) – cu regim de înălțime S +P+2E cu subpanta



- amenajari aferente locuintelor
  - circulatii auto si pietonale in incinta, parcuri
  - constructii pentru echiparea tehnico-edilitara
  - locuri de joaca pentru copii, spatii plantate, spatii pentru sport si recreere
  - imprejmui
  - alte functiuni compatibile
- 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: cabinet medical, farmacie, sedii firma, birouri, gradinite, prestări servicii, etc.)

**-Subzona locuinte colective cu functiuni complementare la parter- (parcelele nr.10-10')-2S+P+8E**

- locuinte colective cu functiuni complementare la parter- (parcelele nr.10-10') in regim de inaltime -2S+P+8E
  - amenajari aferente locuintelor
  - circulatii auto si pietonale in incinta, parcuri
  - constructii pentru echiparea tehnico-edilitara
  - locuri de joaca pentru copii, spatii plantate, spatii pentru sport si recreere
  - imprejmui
  - alte functiuni compatibile
- 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: cabinet medical, farmacie, sedii firma, birouri, gradinite, prestări servicii, etc.)

**-Subzona spatii verzi – parcuri de utilitate publica – min 6,82%(parcela nr.9)**

- zona mixtă de parcuri, grădini publice
- 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.)
- terenuri de sport
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene
- constructii temporare de alimentatie publica si comert
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

**-Subzona drumuri de utilitate publica – (parcela nr.1)**

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție ); -amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul 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, 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**

Pr. nr.71/2017 – DEZVOLTARE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI PARCELARE TEREN PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE, Timisoara , str.Grigore T.Popa(fosta Campina), nr.41-43-49, județul

Timiș, C.F.418481,433531,440813, S.teren=20.861mp, beneficiar- SC TIMCON SA

Regulament local de urbanism



- Nu e cazul; accesele auto, pietonale vor fi realizate in interiorul fiecarei parcele, gen condominiu, cu servitute de trecere; ele vor fi corelate la nivel de proiect de autorizatie de construire.

**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 adulti: baruri de noapte, cazinouri, alimentatie publica care isi desfasoara activitatea in afara orelor de functionare (respectiv 22:00 – 07:00) si care pot produce disconfort, in special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri.
- Se admite unificarea a maxim doua parcele(nu se permite modificarea functiunilor, decat printr-o alta documentatie de urbanism)

**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. 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 nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea imobilelor în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

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

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabila, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentul stradal impus prin puz.

**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 e 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 :

- Pentru parcelele 10,10',11 conform plansei de reglementari
- Pentru parcelele 2-8,8' retragerea fata de aliniament este de 6m
- Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada si a balcoanelor care pot iesi in afara limitei de constructibilitate dar nu mai mult de 1,80m

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

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



- In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate(pentru parcelele 2-7), distanta acestora fata de limitele dintre parcele, va fi de H/2 din inaltimea la cornisa
- In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate(pentru parcelele 2-7), distanta acestora fata de limitele dintre parcele, va fi de minim 4m
- pentru parcelele 8, 8' cladirile se vor realiza in interiorul zonei de constructibilitate reprezentata in plansa de reglementari (2m conform cod civil)
- pentru parcelele 10,10',11 cladirile se vor realiza in interiorul zonei de constructibilitate reprezentata in plansa de reglementari
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;
- 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:
  - Pentru parcelele 2-7,8 retragerea fata de limita posterioara va fi de 8m
  - Pentru parcela 8' retragerea va fi de 10m
  - Pentru parcelele 10,10',11 cladirile se vor amplasa in interiorul zonei de constructibilitate reprezentata in plansa de reglementari
- c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții**
  - nu e cazul

### 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 direct sau prin servitute de trecere.

#### **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, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de dezvoltator.

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 municipiului.

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

##### Alimentare cu apă-canal

Se gasesc pe strada Grigore T.Popa



### Alimentare cu căldură

Fiecare apartament 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

Se găsesc pe strada Grigore T.Popa

### 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 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 SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

### Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKCOM-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 propune divizarea terenului în 15 loturi dintre care:

- 2parcele vor fi destinate locuirii individuale/secolective cu maxim 2unitati locative pe teren,
- 7 parcele destinate locuintelor colective cu functiuni complementare la parter si regim de inaltime S+P+2E cu subpanta,
- 2parcele destinate locuintelor colective cu functiuni complementare la parter si regim de inaltime 2S+P+8E,
- 1 parcela spatii verzi – parcuri- domeniu public si
- 1 parcela pentru drumuri ce se vor ceda domeniului public.
- 2 parcele pentru realizarea de parcaje aferente parcelei nr 10.

### **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.
- Subzona locuinte individuale/secolective(maxim 2 unitati locative pe parcela)- parcelele nr.8,8'
- Hmax. coama 10m, Hmax cornisa 8m S +P+1E+M/Er
- Subzona locuinte colective cu functiuni complementare la parter- parcelele nr.2-7,11
- Hmax. coama 12m, Hmax cornisa 10m S +P+2E cu subpanta
- Subzona locuinte colective cu functiuni complementare la parter- parcelele nr.10-10'
- Hmax. coama 29m, 2S+P+8E
  - Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin doua imobile învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar.
  - 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 bransament, etc.) , instalațiile exterioare pentru climatizare 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.

##### **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; se va respecta paletarul de culori conform HCL455/2014

##### **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 două 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 15° - 35° - fie învelitori tip terasă.

- Hmax. coama 10m, Hmax cornisa 8m pentru S +P+1E+M/Er
- Hmax. coama 12m, Hmax cornisa 10m pentru S +P+2E cu subpanta
- Hmax. coama 29m pentru 2S+P+8E

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**

Subzona locuințe individuale/semicolective(maxim 2 unitati locative pe parcela)- parcelele nr.8,8'

P.O.T. max 35%

C.U.T. max – 1,00

Subzona locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter- parcelele nr.2-7,11

P.O.T. max 40%

C.U.T. max – 1,20

Subzona locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter- parcelele nr.10-10'

P.O.T. max 50%

C.U.T. max – 3,5

#### **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 necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. -vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează: -se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament și un spor de 15%; -pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

Construcțiile de garaje se vor putea realiza doar inglobat în ansamblul imobilelor de locuit.

#### **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. Zona verde compactă în parcela separată aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 6,82%.

Subzona locuințe individuale/semicolective(maxim 2 unitati locative pe parcela) S +P+1E+M/Er

- parcelele nr.8,8'

zona verde pe parcela rezultata 30%

Subzona locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter S +P+2E cu subpanta

- parcelele nr.2-7,11

zona verde pe parcela rezultata 20%

Subzona locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter 2S+P+8E

- parcelele nr.10-10'

zona verde pe parcela rezultata 10%

#### **Art. 27. Împrejmuiri**

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60m 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. Pt parcelele 10, 10' spre frontul stradal sunt permise doar împrejmuiri de genul gard viu combinat cu elemente de gard tip jardiniera.

### **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