

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII – PARCELELE 405457, 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROL R.L.U.

Regulamentul aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII – PARCELELE 405457, 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456, cuprinde prescripții cu privire la restricții și permisiuni care sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Regulamentul este parte integrantă a PLANULUI URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII – PARCELELE 405457, 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 și se aprobă odată cu acesta.

2. BAZA LEGALĂ a elaborării

La baza elaborării Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau în principal:

- o H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism (actualizată);
- o Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- o Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată);
- o Legea fondului funciar nr. 18/1991 (actualizată);
- o Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- o Legea nr. 107/1996 Legea apelor (actualizată);
- o Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- o Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- o Codul Civil (actualizat);

precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament cuprinde reglementari obligatorii cu privire la modul de amplasare a constructiilor, spatiilor verzi, parcajelor si drumurilor, profilele acestora, coeficienti de utilizare a terenurilor, solutii de echipare edilitara pentru zona studiata in vederea autorizarii acesteia.

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Pentru zona studiata distributia functiunilor este urmatoarea:

(UTR - UM1) - ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT.

SUBZONA A - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT:

PARCELE CU LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT S+P+5E+Er (parcelele 8÷10)

Funcțiuni permise:

Pentru aceste parcele funcțiunile permise sunt locuințe colective la etajele superioare, cu maxim 40 apartamente – parcela 8, maxim 86 apartamente – parcela 9, maxim 126 apartamente – parcela 10, cu una, doua, trei sau patru camere si servicii la parter, respectiv comert en detail, showroom, birouri, prestari servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibratii), agentii, spatii administrative pentru firme, cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatura.

Funcțiuni complementare:

Spatii verzi, circulatii auto.

Dotări complementare:

Garaj, parcaje, instalații edilitare, loc de joaca pentru copii si fantani arteziene.

Funcțiuni interzise:

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarie comunala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice si industriale poluante sau orice activitate ce poate genera zgomot, noxe, vibratii sau trafic greu, servicii de tip spalatorii auto, benzinarii, altele decat cele permise.

SUBZONA B - LOCUINTE COLECTIVE

PARCELE CU LOCUINTE COLECTIVE D+P+3E+Er (parcelele 6÷7)

Funcțiuni permise:

Pentru aceste parcele funcțiunile permise sunt locuințe colective, cu maxim 50 apartamente – parcela 6 si 32 apartamente – parcela 7 cu una, doua, trei sau patru camere.

Funcțiuni complementare:

Spatii verzi, circulatii auto, spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibratii) complementar zonei de locuit (cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatura).

Dotari complementare:

Garaj, anexe, loc de parcare propriu si pentru vizitatori si instalatii edilitare.

Funcțiuni interzise:

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarie comunala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale. Pentru toata zona studiata sunt

interzise urmatoarele functiuni: gospodarie comunală și cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice și industriale poluante sau orice activitate ce poate genera zgomot, noxe, vibrații sau trafic greu, servicii de tip spalatorii auto, benzinarii, altele decât cele permise.

(UTR - ULIU) - ZONA DE LOCUINTE:

SUBZONA C - LOCUINTE COLECTIVE MICI

PARCELE CU LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E (parcelele 1÷5)

Funcțiuni permise:

Pentru aceste parcele funcțiile permise sunt locuințe colective, cu maxim 6 apartamente pe fiecare parcela.

Funcțiuni complementare:

Spații verzi, circulații auto, spații administrative pentru firme, puncte alimentare, prestări servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibrații) complementar zonei de locuit (cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatură).

Dotări complementare:

Garaj, anexe, loc de parcare propriu și pentru vizitatori și instalații edilitare.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: gospodarie comunală și cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice și industriale poluante sau orice activitate ce poate genera zgomot, noxe, vibrații sau trafic greu, servicii de tip spalatorii auto, benzinarii, altele decât cele permise.

PARCELE CU ZONE VERZI (parcelele 11÷12)

Funcțiuni permise:

Pentru această zonă funcțiile permise sunt: spații verzi amenajate.

Funcțiuni complementare:

Circulații auto și pietonale, parcuri, puncte de alimentare publică și comerț en detail în construcții provizorii (de tip chiosc cu suprafața maximă de 5 mp), rețele și construcții (subterane și supraterane) pentru utilități.

Dotări complementare:

Amenajări peisagere, fantani arteziene, instalații edilitare, mobilier urban și împrejmuiri.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: locuințe, construcții pentru servicii, gospodarie comunală și cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice și industriale altele decât cele permise.

PARCELE CU DRUMURI (parcelele 13 ÷ 17)

Funcțiuni permise:

Pentru această zonă funcțiile permise sunt circulații rutiere (autoturisme și biciclete) și pietonale (trotuare, alei).

Funcțiuni complementare:

Parcaje, spații verzi de aliniament, rețele și construcții subterane pentru utilități.

Dotari complementare:

Amenajari ale spatiilor verzi, mobilier urban.

Funcțiuni interzise:

Pentru toata zona studiata sunt interzise constructiile de orice fel, indiferent de destinatie.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata s-au formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce prevesc:

- o diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- o prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o depozitarea controlata a deșeurilor;
- o organizarea sistemelor de spatii verzi;
- o refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- o eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicație si al rețelelor edilitare majore.

Protectia calitatii apelor

Avandu-se in vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajarile propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

Protectia calitatii aerului

Terenul fiind in intravilanul localitatii Timisoara, in zona periferica, calitatea aerului este foarte buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru acest complex de locuinte si servicii va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseala), alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid si vor fi amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cos de fum corespunzatoare.

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privind protectia mediului:

- o Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- o STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- o Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de baza prevazuta in zona de locuire colectiva, servicii, comert nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

Protectia solului si subsolului

Activitatea de locuire colectiva, servicii, comert nu va implica operatii care pot periclita calitatiile solului sau a subsolului. In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului (cuva din beton sau rezervoare cu pereti dubli) si sanatatea populatiei.

Gospodarirea deseurilor

Deseurile produse de acest complex ce vor rezulta in aceasta zona vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare in locuri indicate de catre administratia locala.

In timpul executiei constructiilor si a organizarii de santier, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra protejarii factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de catre primarie.

Gospodarirea substantelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Ambalajele rezultate din acest obiectiv vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare în locuri indicate de către administrația locală.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuire, servicii si comert cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja spatii verzi astfel:

- o 6,85% ca parcele independente pentru zone verzi.

Spatiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihna (banci) si locuri de joaca pentru copii.

Se vor prevedea zone verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri.

Spatiile verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri cuprind alei si accese la incinta.

Impactul asupra patrimoniului construit

Zona adiacenta care face obiectul prezentului PUZ este constituita:

- o Zona 1 de vecinătate (la Nord de zona studiată) este teritoriul administrativ intravilan al Comunei Dumbrăvița și cuprinde locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare pe care sunt edificate partial constructii.
- o Zona 2 de vecinătate (la Nord-Vest de zona studiată) este definită partial de PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca zona de servicii si locuinte individuale si partial de PUZ "LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE", str. Armoniei nr. 20-20A, aprobat cu HCL 31 din 30.01.2018 ca zona de mixta – locuinte colective si servicii, locuinte colective si locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe care nu sunt edificate constructii.
- o Zona 3 de vecinătate (la Sud-Vest de zona studiată) este definită partial de PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca zona de servicii si locuinte individuale si partial de PUZ "ZONĂ MIXTĂ, CASE ÎNŞIRUITE, LOCUIŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE", str Armoniei nr.18, aflat în curs de aprobare, având Avizul de oportunitate nr. 28 / 26-11-2015 ca 2018 ca zona de locuinte colective si locuinte individuale insiruite pe care nu sunt edificate constructii.
- o Zona 4 de vecinatate (la Sud de zona studiată și str. Armoniei) este definita prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, ca zonă de locuințe cu

regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip perifer (UTR - Lip) pe care sunt edificate constructii.

- o Zona 5 de vecinatate (la Est de zona studiată) este definita prin P.U.Z. "CALEA LIPOVEI - STRADA ARMONIEI", adoptat prin HCL 90 / 30.03.2004 ca zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (UTR - Liu) pe care sunt edificate constructii.

Promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII - PARCELELE 405457, 405446, 405447, 405448, 405449, 405450, 405453, 405454, 405455, 405456 401710 atît în faza de execuție, cat și în cea de funcționare, va genera un impact redus și local asupra calității mediului înconjurător.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, normativul P118 privind siguranta la foc a constructiilor precum si normative specifice de proiectare pe specialitati sau tip functiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile in zona si parcajele.

3. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conform reglementarilor aferente prezentului PUZ se propun următoarele:

(UTR - UM1) - Zona mixta - locuinte colective, servicii, comert.

- o pentru Subzona A - locuinte colective, servicii, comert la parter S+P+5E+Er: 1,1045 ha (52,66%);
- o pentru Subzona B - locuinte colective D+P+3E+Er: 0,3346 ha (15,95%);
- o pentru drumuri, alei si parcaje: 0,6584 (31,39%);

Suprafata totala UTR - UM1: 2,0975 ha (100%).

Subzona A - Locuinte colective, servicii, comert:

Suprafete si coeficienti:

- o POT - maxim (parter) 50% pentru locuinte colective, servicii si comert la parter S+P+5E+Er;
- o POT - maxim (etaje) 35% pentru locuinte colective S+P+5E+Er;
- o CUT - maxim 2,45 pentru locuinte colective, servicii si comert la parter S+P+5E+Er;
- o Regim de inaltime - maxim S+P+5E+Er;
- o Inaltime maxima - Hmax = 19,50 m;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- o 10 metri de la limita de proprietate de la strada;
- o 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;

Tipul de acoperire:

- o terasa sau sarpanta cu panta minima 20° si maxim 40°.

Subzona B - Locuinte colective

Suprafete si coeficienti:

- o POT - maxim 35% pentru locuinte colective D+P+3E+Er;
- o CUT - maxim 2,00 pentru locuinte colective D+P+3E+Er;
- o Regim de inaltime - D+P+3E+Er;
- o Inaltime maximă: Hmax = 13.50 m;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- o 5 metri de la limita de proprietate de la strada;
- o minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;

Tipul de acoperire:

- o terasa sau sarpanta cu panta minima 20° si maxim 40°.

Capacitati maxime:

- o Locuinte colective, servicii, comert si locuinte colective:
 - 7 constructii;
 - 334 apartamente;
 - 3 spatii pentru comert;
 - 584 locuitori
 - 407 locuri de parcare.

(UTR - ULiu) - Zona de locuinte:

- o **pentru Subzona C - locuinte colective mici D+P+2E: 0,6602 ha (51,03%);**
- o **pentru spatii verzi: 0,2324 ha (17,96%)**
- o **pentru drumuri, alei si parcaje: 0,4120 ha (31,01%);**

Suprafata totala UTR – ULiu: 1,3209 ha (100%)

Subzona C - Locuinte colective mici:

Suprafete si coeficienti:

- o POT - maxim 35% pentru locuinte colective D+P+2E;
- o CUT - maxim 1,05 pentru locuinte colective D+P+2E;
- o Regim de inaltime - maxim D+P+2E;
- o Inaltime maxima - maxim 10.00 m pentru D+P+2E;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- o 5 metri de la limita de proprietate de la strada;
- o 5 metri si minim 1/2 din inaltimea cladirii fata de limitele laterale cu vecini;
- o 10 metri de la limita de proprietate posterioara a parcelei 3 si 4.

Tipul de acoperire:

- o terasa sau sarpanta cu panta minima 20° si maxim 40°.

Capacitati:

- o Locuinte colective mici:
 - 10 constructii;
 - 60 apartamente;

- 120 locuitori.
- 86 locuri de parcare;

Zonele functionale propuse in P.U.Z. (total pe categorii) sunt:

- **pentru Subzona A - locuinte colective, servicii, comert la parter S+P+5E+Er: 1,1045 ha (32,57%);**
- **pentru Subzona B - locuinte colective D+P+3E+Er: 0,3346 ha (9,87%);**
- **pentru Subzona C - locuinte colective mici: 0,6602 ha (19,47%);**
- **pentru spatii verzi: 0,2324 ha (6,85%)**
- **pentru drumuri, alei si parcaje: 1,0596 (31,24%);**

Suprafata totala teren: 3,3913 ha (100%)

Repartizarea suprafetelor:

- o 7.397 mp – constructii;
- o 13.596 mp – gradini;
- o 2.324 mp - spatii verzi amenajate;
- o 10.596 mp – platforme rutiere, alei si parcaje de incinta.
33.913 mp

Capacități maxime totale pentru întreaga zonă reglementată:

- 394 apartamente;
- 3 spații pentru comerț și servicii
- 704 locuitori;
- 493 locuri de parcare.

La amplasarea constructiilor se vor respecta:

- o normele de insorire si iluminat natural;
- o distantele minime de siguranta la foc intre constructii si dotarile edilitare respectiv intre dotarile edilitare si limita de proprietate precum si accesese in constructie pentru asigurarea cerintelor de siguranta la foc;
- o constructile nou propuse atat pentru constructile de locuit cat si pentru alte functiuni admise in mod exceptional, in regim P si P+M vor rerspecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezuinile laterale, cu exceptia cladirilor cuplate.
- o la amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa.

Prin avizele detinatorilor de utilitati si altor avizatori din zona amplasamentului sunt inpuse retrageri si restrictii:

- o 1 m de o parte si de alta fata de conducta de gaz joasa presiune existenta - interdictie de construire locuinte individuale/colective, constructii servicii si comert, camine de vizitare
- o 5,0 m de o parte si de alta fata cel mai apropiat conductor LEA 20kV existenta - interdictie de construire.

Prin lucrarile de proiectare se vor respecta toate reglementarile si normativele cu privire la utilitati si drumuri.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

În zona studiată s-au prevăzut noi cai de comunicație rutiera care sa asigure accesul în zona. Drumurile ce deserveșc zona vor fi racordate la Strazile Armoniei si Grigore Alexandrescu.

Accesul la parcelele din zona studiata se face din strazile nou proiectate, respectiv din Strazile Armoniei, Phoenix si Grigore Alexandrescu.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată va fi întocmita de un proiectant de specialitate - lucrari rutiere.

Drumuri de incintă

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje și indicatoare corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată va fi întocmita de un proiectant de specialitate.

Prospectele stradale sunt detaliate in capitolul REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII - Parcele pentru drumuri publice.

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incinta.

Pentru construcțiile care au ca activitate dotari si servicii se va respecta legislatia in vigoare cu privire la numarul de parcaje raportate la tipul de activitate desfasurata.

Pentru construcțiile care au ca activitate serviciile de cazare se va prevedea un loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare.

La proiectarea locurilor de parcare din incinta, corelate cu functiunea, se va respecta legislatia in vigoare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării cu utilitati a amplasamentului respectiv asigurarea cu energie electrica, apa potabila si evacuare ape uzate menajere.

Dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice beneficiarul se obliga să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării zonelor de locuinte colective, servicii, comert se propune obligativitatea realizării următoarelor echipări edilitare:

- o asigurarea cu apă potabilă a obiectivelor se va realiza prin extinderea rețelei centralizate de apă potabilă a localității.
- o apele uzate menajere provenite de pe zona studiată se colectează prin intermediul rețelei de canalizare și se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității, prin extinderea acesteia.
- o apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin rețeaua de canalizare ape pluviale, separata de canalizarea apa menajera, si stocate intr-un bazin de retentie, iar apele pluviale de pe drumurile si parcarile propuse vor fi colectate prin rigole de scurgere amplasate pe marginea platformelor rutiere in rețeaua de canalizare ape pluviale si vor

fi trecute printr-un deznisipator si separator de produse petroliere inainte de stocarea lor in acelasi bazin de retentie. Preaplinul apelor meteorice colectate in bazinul de retentie se va deversa in reseaua de canalizare administrata de AQUATIM S.A., printr-un bazin de linistire, la 45 de minute de la terminarea intemperiilor..

- o pentru zona de servicii in care functioneaza punctele de alimentatie publica, apele menajere vor fi trecute printr-un separator de grasimi;
- o asigurarea cu energie electrica a zonei se va realiza prin extinderea retelei de energie electrica adiacenta amplasamentului si bransamente aferente fiecarei parcele.
- o asigurarea cu gaze naturale a zonei se va realiza prin extinderea retelei de gaze naturale adiacenta amplasamentului si bransamente aferente fiecarei parcele.

Pentru retelele de utilitati existente in zona, lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suportă in întregime de investitor, conform planului de actiune anexat.

Investitorii vor realiza propriile instalatii de incalzire. Centrala termica va functiona cu gaz natural sau energie electrica.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Parcele pentru constructii

Terenurile pentru constructii au fost dimensionate avand in vedere urmatoarele elemente:

- o limitele laterale sunt perpendiculare pe limta principala;
- o frontul stadal sa fie mai mic decat adancimea parcelei;
- o suprafata minima pentru parcelele de locuinte este de 500 mp;
- o retragere obligatorie de 5 m de la limita proprietatii strazilor nou proiectate respectiv 5 m de la limita proprietatii laterale si minim 1/2 din inaltimea constructiei propuse.

Parcele pentru drumuri publice

Caile de comunicatie ce deservesc amplasamentul vor avea urmatoarele prospecte:

- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului strazii Grigore Alexandrescu de la 26 m la 30 m compus din: trotuar 2,0 m, pista biciclete 1,5 m, zona verde 2,5 m, carosabil 7 m, zona verde 3,0 m, carosabil 7 m, zona verde 2,5 m, zona de siguranta 1,0 m, pista biciclete 1,5 m si trotuar 2,0 m.
- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului strazii Phoenix de la 13 m la 24 m compus din: trotuar 2,0 m, pista biciclete 1,0 m, zona verde 2,0 m, carosabil 14 m, zona verde 2,0 m, pista biciclete 1,0 m si trotuar 2,0 m.
- o Prevederea dezvoltării circulației auto prin mărirea profilului strazii Armoniei de la 7 m la 14 m compus din: trotuar 1,5 m, zona verde 2,0 m, carosabil 7 m, zona verde 2,0 m si trotuar 1,5 m.
- o Prevederea drumurilor noi cu profile de 16 m compuse din: trotuar 1,50 m, zona verde 3,00 m, carosabil 7,0 m, zona verde 3,00 m si trotuar 1,50 m.
- o Prevederea drumurilor noi cu profile de 12 m compuse din: trotuar 1,50 m, zona verde 1,00 m, carosabil 7,0 m, zona verde 1,00 m si trotuar 1,50 m.

Dezmembrarea terenului studiat prin prezentul PUZ se va face conform planselor anexate.

Nu se admite dezmembrarea sau unificarea parcelelor rezultate prin prevederile prezentului PUZ.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi amenajate. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim:

- o 6,85% din suprafața totală a terenului, ca parcele independente pentru zone verzi.

Spatiile verzi vor fi amenajate cu alei, locuri de odihna (banci) și locuri de joacă pentru copii.

Se vor prevedea zone verzi de aliniament în cadrul parcelelor pentru drumuri.

Spatiile verzi de aliniament în cadrul parcelelor pentru drumuri cuprind alei și accese la incintă.

Împrejmuiri

Este permisă realizarea de împrejmuiri:

- o transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate laterală sau posterioară, cu înălțimea de maxim 2 m, iar înălțimea soclului nu va depăși 0,5 m;
- o Nu se admit împrejmuiri ale parcelelor la limita de proprietate principală.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

8. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona studiată este reglementată prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca zona de locuințe cu funcțiuni complementare, iar în prezent amplasamentul se constituie din teren neconstruit în intravilan.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

L – locuirea

- > Subzona A - locuințe colective, servicii, comerț la parter S+P+5E+Er;
- > Subzona B - locuințe colective D+P+3E+Er;
- > Subzona C - locuințe colective D+P+2E

IS – instituții și servicii

În subzona A sunt prevăzute servicii și comerț la parter.

ID – unități de producție și depozitare

Nu este cazul.

C- căi de comunicație

Zona studiată este prevăzută cu cai de comunicație conform planșe. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

SP – spații plantate, agrement, sport

Zona studiata este prevazuta cu parcele individuale pentru zone verzi conform capitol II, punct 7. - reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri.

DS – destinație specială

Nu este cazul.

GC – gospodărire comunală

Nu este cazul.

TE – echipare edilitară

Zona studiata este prevazuta cu echipări edilitare conform capitol II, punct 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată se constituie într-o zona cu unitati teritoriale de referinta, după cum urmează:

Zona studiată se constituie în doua unitati teritoriale de referinta respectiv zona mixta - locuinte colective si dotari si zona de locuinte astfel:

(UTR – UM1) Zona mixta - locuinte colective si dotari:

- (a) Parcelele 8 ÷ 10 - locuinte colective, comerț, servicii S+P+5E+Er (Subzona A);
- (b) Parcelele 6 si 7 - locuinte colective D+P+3E+Er (Subzona B);
- (c) Parcelele 14 ÷ 17 – drumuri, alei, parcaje.

(UTR – ULiu) Zona de locuinte:

- (a) Parcelele 1 ÷ 5 - locuinte colective mici D+P+2E (Subzona C);
- (b) Parcelele 11 si 12 – spatii verzi;
- (c) Parcela 13 – drumuri, alei, parcaje.

Pentru unitatea functionala aferenta zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

Intocmit,
arh. MARIN Razvan

Verificat,
arh. HENT Sorin