

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afertent planului urbanistic zonal

**Locuințe cu funcțiuni complementare intravilan Timisoara (conform PUG aprobat),
extravilan Timisoara (conform CF)**

conform aviz oportunitate 5/25.02.2016

**C.F. 434178, nr. cad. 434178 (nr. top 8370/1/2/1, 8370/1/2/2, 8371/1/1/1,
8371/1/1/2, 8372/1/1/1, 8372/1/1/2, 8373/1/1, 8373/1/2)**

I. BAZA LEGALA

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 republicata cu modiflcările si completariile ulterioare, pilvind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R, nr. 525 / 1996 republicata (Cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamenlului general de urbanism. Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata. Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

S-au respectat urmatoarele legi pentru intocmirea acestei documentatii:

- Legea nr.50/1991/1997 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii;
- Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administratia publica locala;
- Legea Nr. 137/1995 - privind protectia mediului (modificata prin Legea Nr.159/1999);
- Legea Nr. 87/1998 - pentru aprobarea UG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al rile drumurilor;
- Legea Nr. 107/1996 - a apelor;
- Legea Nr. 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;
- Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonantei Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizitiile publice;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de amenajare a teritoriului national;
- HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR Nr. 63/1994 HGR Nr. 163/1997-, HGR. Nr. 56R/1998 - Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achiziti publice de bunuri si servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrarior Publice si Amenajarii Teritoriului Nr. 21 / N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism,
- Ordinul ministrului Sanatatii Nr. 539/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarior privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun Nr. 2 14! RT / 1 6 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor. Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Puhlice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.
- Legea 350/2001;
- Ordin 233/2016.

II. DISPOZITII GENERALE

1. Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului supus studiului.
2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:
 - pe terenuri libere neconstruite
 - prin schimbarea destinatiei din arabil in curti constructii in cazul C.F. 434178
3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria municipiului Timisoara, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si legea 453/2001
4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a retelelor tehnico-edilitare
5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.
6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general.
 - Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute prin P.U.Z. pentru zona respectiva
 - verificarea dreptului de utilizare asupra terenului(proprietate, concesiune, etc.)
 - protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica
 - incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea
 - asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile,etc.
7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinatiei zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:
 - constructiile si amenajarile cu alte destinatii, complementare sau diferite de functiunea dominanta a zonei respective, nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masurile de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita prin P.U.Z.
 - se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z.
8. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z.
9. Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, imprejmui, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

III REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli de utilizare a terenurilor

1.1.Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiata in cadrul PUZ se incadreaza in momentul de fata intr-o zona in curs de edificare, zona care in PUG-ul vechi era destinata locuintelor, iar in PUG-ul in curs de aprobare parcela este cu destinatie rezidentiala pentru a definitiva caracterul zonei.

1.2.Functiunea dominanta

Functiunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala — locuinte individuale (maxim 2 apartamente/parcela). Exista 3 parcele pentru zona de locuinte individuale cu

maxim 2 apartamente/parcela si 1 parcela pentru zona de locuinte cu maxim 2 apartamente si servicii la parter.

1.3. Functiuni complementare, dotari si servicii admise in afara functiunii de locuire:

- zona birouri, spatii administrative, sedii de firme, spatii destinate desfasurarii profesiilor liberale
- platforme rutiere pentru accesul la subsol si cele destinate circulatiilor de pe parcela
- dotari prestari servicii compatibile cu locuire
- dotari de comert alimentar si nealimentar de mici dimensiuni (max 150 mp), alimentatie publica (max. 50 pers) cabinete medicale

1.4. Utilizare functionala

- Utilizarile permise:
 - construire locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/parcela cu garaje aferente
 - construire locuinte individuale cu servicii la parter
- Utilizari permise cu conditii:
 - realizarea de ateliere sau spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante cu maximum zece angajati amplasate la parterul cladirilor de locuinte, dar care sa nu genereze disconfort fata de locuire.
- Interdictii temporare:

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.
- Utilizari interzise

Construirea de zone de depozitare, abatoare, ferme zootehnice, depozite de deseuri, productie/ industrie poluanta orice activitate care poate genera zgomot, degajari de noxe si trafic greu.

2. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU. Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea constructiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin PUZ. Minim 28.52 m fata de limita profilului final al Căii Mosnitei.

2.3. Amplasarea fata de aliniament/ limite

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Constructia trebuie sa fie amplasata:

- cu retragere de 6.00 m fata de Str. Bistrei pentru regim de S(D)+P+E+M cu functiunea de locuinte si respectiv 0.00 m pentru un regim de inaltime de S(D)+P – cu functiunea de garaj
- cu retragere de 5.50 m la ultima parcela fata de limita nordica de proprietate
- cu o retragere minima de 15.00 m fata de limita posterioara de proprietate
- cu retragere de 3.00 m de la limita sudica
- In situatia comasarii a doua sau mai multe parcele, sau a divizarii unei parcele, aliniamentul prevazut in plansa se va mentine, precum si tipologia de construire si

indicii urbanistici. Fiecare parcela va avea acces dintr-un drum domeniul public direct sau prin servitute.

- 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.

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Accesul se va realiza direct din strada Bistrei propusa spre largire la 14.00 m.

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Se va asigura prin intermediul drumurilor publice, accesul la intergul lot iar pana la realizarea investitiilor din zona ar putea fi accesat prin intermediul drumurilor de santier.

Accesul va fi dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

3.2. Accese pietonale

Accesul pietonal se va realiza din strada Bistrei.

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit destinatiei si importantei constructiei.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct. In cazul in care trotuarele nu sunt diferite fata de cota carosabila si nu sunt prevazute cu spatii verzi de aliniament se vor prevedea parapeti de protectie.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitara

4.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

In zona, pe Calea Mosnitei, exista retele de apa/canal, telecomunicatii, gaz, electrice, fibra optica.

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile la reseaua publica, atunci cand aceasta se va executa;

4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apa in vederea asigurarii necesarului de apa potabila, pentru constructiile propuse, se va realiza din reseaua de alimentare cu apa in sistem centralizat a Municipiului Timisoara, operator Aquatim S.A. Timisoara, existenta pe Calea Mosnitei, dupa extinderea acesteia pana la zona studiata.

Canalizarea apelor uzate menajere se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al Municipiului Timisoara, operator Aquatim S.A., printr-o extindere de pe str. Parang, pe Calea Mosnitei pana pe str. Bistrei in dreptul ultimei parcele din zona PUZ.

Apele pluviale de pe drumurile propuse vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și dirijate în bazinul de retenție, $V\ 40\ m^3$. Apa stocată din bazin se va folosi la udarea spațiilor verzi.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către regiile publice abilitate sau primărie.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă parțial de proprietar conform planului de acțiune atașat. Rețelele stradale de alimentare cu apă, gaze, energie electrică și telecomunicații se vor executa subteran.

4.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a municipiului.

Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

5.1. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de:

$S(D)+P +E + M(E.R.)$ Max. 8.00 m de la nivelul trotuarului până la cornișă (streșină). Se prevede o înălțime $H_{max} = 12.00\ m$ (coama/atic).

5.2. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situate, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitațiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto sau pietonal.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi deschise, pastel, armonizate.

5.3. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația construcției care urmează să fie amplasată și de condițiile de amplasare pe teren.

Astfel se stabilește **$POT_{max} = 35\ %$**

$CUT_{max} = 0.90$

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

6.1. Parcaje garaje, anexe

Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei, nivelul subteran fiind prevăzut de asemenea pentru parcaje.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

6.2. Spații verzi

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Amenajarea spațiilor publice, construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicată.

Arborii existenți vor fi păstrați pe cât posibil. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare, sau la schimbarea de funcțiune între parcele.

Este obligatorie asigurarea unui minim de 10% de spații verzi.

6.3. Imprejmuiri

Se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Înălțimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80m cu soclu plin de 0,45 - 0,60m și vor putea fi dublate de gard viu.

Imprejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- **Zona de locuințe individuale (maxim 2 apartamente/parcela)**
- **Zona de locuințe individuale cu servicii la parter (maxim 2 apartamente/parcela)**
- **Zona cai de comunicație rutieră**
- **Zona verde protecție și amenajări aferente cailor de circulație principale**

CARACTERISTICI

Zona de locuit și funcțiuni complementare studiată în prezentul P.U.Z. va cuprinde:

- Construcții cu regim de înălțime preponderent S(D)+P +E + M(E.R.)
- Trama strădală este prevăzută în final cu prospect strădal de 14.00 m pentru str. Bistra și 20.00 m pentru Calea Mosnitei.

Teritoriul studiat în prezentul PUZ cuprinde foste terenuri agricole ce își schimbă destinația în locuire, spații verzi, drumuri și spații de utilități publice.

REGLEMENTARI

Certificatele de Urbanism și Autorizațiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z. și realizarea cailor de comunicații.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona este cea rezidențială.

Funcțiuni complementare admise

In afara functiunii de locuire, zona va putea avea si o parcela separata de locuinte cu servicii la parter.

V.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatile teritoriale de referinta – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are trei U.T.R.: unul care cuprinde zona de locuinte, ce este impatita la randul ei in subzona de locuinte individuale si subzona de locuinte individuale cu max 2 apartamente si spatii comerciale la parter, a doua cuprinde zona de cai de comunicatie rutiera si a treia cuprinde zona verde de protectie si amenajari aferente caii de circulatie principale.

Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. 1 „Dispozitii generale”, cat si prescriptiile prevazute in „Regulamentul de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita(S_c) si suprafata terenului (S_t) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii:

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren:

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$

Regulament de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

ZONA DE LOCUIT

1. SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE (MAXIM 2 APARTAMENTE/PARCELA) DELIMITARI SI CARACTERISTICI – PARCELELE NR. 1-3

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu parcela CF 443039 propusa in perspectiva ca zona verde prezentul P.U.Z;
- la vest cu str. Bistra (DS 1657) prevazuta spre largire la 14.00 m prin prezentul P.U.Z;
- la est cu parcela CF 445748 propusa in perspectiva ca zona de locuire cu servicii la parter prin prezentul P.U.Z;
- la sud cu subzona de locuinte individuale cu servicii la parter propusa prin prezentul PUZ.

Caracteristici:

Zona destinata locuirii individuale.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- locuinte individuale cu unul sau maxim 2 apartamente pe parcela si garaje aferente;

b. Utilizari permise cu conditii (acordul vecinilor direct implicati):

- Birouri, sedii firma, pentru desfasurarea activitatii profesiilor liberale

c. Dotari complementare:

- garaje si parcaje,
- anexe si instalatii edilitare, functiuni complementare, birouri , spatii destinate desfasurarii profesiilor liberale;

- dotari prestari servicii compatibile cu locuire

d. Interdictii temporare:

- Interdictie de construire in cadrul zonei de protectie LEA 1 m stanga/dreapta pana la relocare traseu

e. Funcțiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare, care prin activitatile lor stanjenesc locuirea prin poluare olfactiva, zgomot, substante toxice, trafic greu, etc.
- parcare a autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi;
- depozite de deseuri;
- construirea a mai mult de 2 apartamente în cadrul parcelei de locuit în sistem individual;
- unificarea ulterioară a mai multor parcele în scopul realizării de clădiri de locuit în sistem colectiv cu regim de înălțime mai mare de trei niveluri;
- autorizarea clădirilor de locuit cuplate și înșiruite fără acordul autentificat al vecinilor adiacenți calcanului;
- orice alte utilizari decat cele mentionate.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Pentru a fi construibil orice teren din U.T.R. trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei – frontul stradal propus in cadrul subzonei de locuinte individuale este de 15.63 m; cea mai mica adancime de parcela este de 41.40 m si cea mai mare de 41.72 m;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- suprafata minima a parcelelor este de 649.00 m si suprafata maxima este de 670.00 mp;
- este asigurat un acces auto dintr-un drum public pentru fiecare parcela;

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- S(D)+P +E + M(E.R.) cu max. 8.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa (streasina) respectiv o inaltime de max. 12.00 m (coama/atic).

REGIM DE ALINIERE

Zona construabila se va alinia cu frontul la limita de proprietate dinspre Str. Bistrei sau retras la max 6 m de la aliniamentul strazii dupa cum urmeaza:

- Cladirile de locuinte se vor amplasa retras la 6.00 m de la aliniamentul strazii conform plansei Reglementari Urbanistice.
- Garajele se pot amplasa pe limita de proprietate de la strada conform plansei Reglementari urbanistice.

TIPOLOGIA DE LOCUIRE

Modul de amplasare pe parcela a cladirii principale este de tip izolat sau cuplat.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Cladirile se vor amplasa astfel:

- cu retragere de 5.50 m fata de limita nordica de proprietate (cazul parcelei nr. 1)
- cu o retragere minima de 15.00 m fata de limita posterioara de proprietate, limita estica

- se va respecta h/2 fata de limita sudica a subzonei de locuinte individuale cu maxim doua apartamente si servicii la parter sau amplasare cu un calcan
- In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 2.00 m pentru cladirile P si P+M si H/2 pentru cele S(D)+P+1E+M/Er .
- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii codului civil.
- Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.
In retragerea de 15 m fata de limita posterioara nu se vor construi anexe, garaje, mobilier urban, etc. Aceasta zona se va folosi ca spatiu verde in cadrul parcelelor.

PARCARE AUTOVEHICOLE

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei.

PLANTATII

- plantatii de aliniament spre strada de protectie;
- plantatii de protectie rezistente la temperaturi si poluare.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

Constructii locuinte:

POTmax. = 35%;

CUTmax.= 0.9

IMPREJMUIRI

Conf. Art. 35 R.G.U. se recomanda soclul opac sa aibe o inaltime de 45-60 cm iar partea superioara transparenta sa nu depaseasca o inaltime de 2.00 total masurat de la nivelul trotuarului.

Se recomanda imprejmuiri vegetale.

Pentru parcela nr. 1 se va institui servitute de trecere in favoarea administratorului retelei electrice conform plansei nr. 06 Proprietatea Asupra Terenurilor.

2. SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE (MAXIM 2 APARTAMENTE/PARCELA) SI SERVICII LA PARTER - PARCELA NR. 4

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu subzona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/ parcela propusa prin prezentul P.U.Z;
- la vest cu str. Bistra (DS 1657) prevazuta spre largire la 14.00 m prin prezentul P.U.Z;
- la est cu parcela CF 445748 propusa in perspectiva ca zona de locuire cu servicii la parter prin prezentul P.U.Z;
- la sud cu zona verde de protectie si amenajari aferente caii de circulatie principale propusa prin prezentul PUZ.

Caracteristici:

Zona destinata locuirii individuale (cu max 2 apartamente/parcela) cu servicii la parter compatibile cu locuirea: spatii birouri, cabinete medicale, mici spatii comerciale max 150 mp la nivelul parterului, spatii verzi amenajate, accese carosabile si pietonale, parcaje, retele tehnico edilitare si constructii aferente

REGLEMENTARI

- a. Funcțiuni permise:
 - locuințe individuale cu unul sau maxim 2 apartamente pe parcelă și garaje aferente;
 - dotări prestări servicii compatibile cu locuirea;
 - birouri, spații administrative, sedii de firmă, spații destinate desfășurării profesiilor liberale;
 - comerț alimentar și nealimentar de mici dimensiuni (max 150 mp);
 - alimentație publică (max 50 pers);
 - cabinete medicale.
- b. Utilizări permise cu condiții (acordul vecinilor direct implicați):
 - ateliere meșteșugărești.
- c. Dotări complementare:
 - garaje și parcaje,
 - anexe și instalații edilitare;
 - spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje
- d. Funcțiuni interzise:
 - construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin activitățile lor stanjenesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, substanțe toxice, trafic greu, etc.
 - Comerț en-gros;
 - Comerț en-detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall, etc.
 - Instalații/ utilaje exterioare, montate pe fațadă dinspre spațiul public a imobilelor
 - parcarea autovehiculelor pe trotuare, spații verzi;
 - depozite de deseuri;
 - construirea a mai mult de 2 apartamente în cadrul parcelei de locuit în sistem individual;
 - unificarea ulterioară a mai multor parcele în scopul realizării de clădiri de locuit în sistem colectiv cu regim de înălțime mai mare de trei niveluri;
 - autorizarea clădirilor de locuit cuplate și înșiruite fără acordul autentificat al vecinilor adiacenți calcanului;
 - orice alte utilizări decât cele menționate.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Pentru a fi construibil orice teren din U.T.R. trebuie să îndeplinească următoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decât adâncimea parcelei - frontul propus în cadrul subzonei de locuințe individuale cu servicii la parter este de 15.63 m; iar adâncimea parcelei este de 41.61 m, respectiv 41.78 m;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita de proprietate de la stradă;
- suprafața parcelei este de 652.00 m;
- este asigurat un acces auto dintr-un drum public (str. Bistrei);

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de:

- S(D)+P +E + M(E.R.) cu max. 8.00 m de la nivelul trotuarului până la cornișă (streșină) respectiv o înălțime de max. 12.00 m (coama/atic).

REGIM DE ALINIERE

Zona construibilă se va alinia cu frontul la limita de proprietate dinspre Str. Bistrei sau retras la max 6 m de la aliniamentul străzii după cum urmează:

- Clădirea de locuit cu servicii la parter se va amplasa retras la 6.00 m de la aliniamentul străzii conform planșei Reglementări Urbanistice.

- Garajele se pot amplasa pe limita de proprietate de la strada conform plansei Reglementari urbanistice.

TIPOLOGIA DE LOCUIRE

Modul de amplasare pe parcela a cladirii principale este de tip izolat sau cuplat.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Cladirile se vor amplasa astfel:

- cu retragere de 3.00 m fata de limita sudica (spre Calea Mosnitei);
- cu o retragere minima de 15.00 m fata de limita posterioara de proprietate, limita estica;
- se va respecta h/2 fata de limita nordica a subzonei de locuinte individuale cu maxim doua apartamente sau amplasare cu un calcan;
- In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 2.00 m pentru cladirile P si P+M si H/2 pentru cele S(D)+P+1E+M/Er;
- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii codului civil;
- Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.

PARCARE AUTOVEHICOLE

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei.

PLANTATII

- plantatii de aliniament spre strada de protectie;
- plantatii de protectie rezistente la temperaturi si poluare.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

POTmax. = 35%;

CUTmax.= 0.9

IMPREJMUIRI

conf. Art. 35 R.G.U. se recomanda soclul opac sa aibe o inaltime de 45-60 cm iar partea superioara transparenta sa nu depaseasca o inaltime de 2.00 total masurat de la nivelul trotuarului.

Se recomanda imprejmuiri vegetale

ZONA CAII DE COMUNICATIE RUTIERA - PARCEA NR. 6

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se afla de-a lungul strazii Bistra si caii Mosnitei.

Caracteristici:

Zona destinata cai de comunicatie si constructii aferente

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- Cai de comunicatie
- Spatii verzi plantate de aliniament
- Stationari auto si circulatie pietonala

b. Functiuni premise cu conditii :

- Orice constructie va respecta art. 18. Din R.G.U.

c. Functiuni interzise:

- Se interzice construirea oricaror obiective, altele decat cele mentionate la pct. a si b.

AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Zona de implantare propusa se va afla la minim 6 m sau 0 m in cazul amplasarii garajelor pe limita de proprietate fata de strada Bistra si la min 13.15 m fata de Calea Mosnitei. Distantele ce se vor respecta intre parcaje si diferite tipuri de cladiri vor fi stabilite in conformitate cu „Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane” indicative P132-93 si vor fi urmatoarele:

- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar fata de frontul de comert sau servicii 5 m
- Parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor 5 m.

Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (str. Bistrei):

Caile de comunicatie din zona studiata vor fi strazi secundare cu latimea de 14.00 m cu 7.00 m carosabil si trotuare protejate de spatii verzi de aliniament de ambele parti. Accesele se vor conforma de asa maniera incat sa asigure accesul autoutilitareii de pompieri pentru stingerea incendiilor.

Regulile cu privire la echiparea tehnico edilitara.

Toate retelele vor fi realizate subteran. Se interzice amplasarea supraterana retelelor de alimentare cu gaz sau energie termica.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri:

- **Parcaje** – Conf. Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U. – respectiv Anexa 6 R.L.U. Mun. Timisoara
- **Spatii verzi** – Conf. Art. 34 R.G.U.
- **Imprejmuiri** – Conf. Art. 35 R.G.U.

ZONA SPATIU VERDE AFERENT AMENAJARII CAII PRINCIPALE DE CIRCULATIE **PARCELA NR. 5**

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu subzona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/ parcela cu servicii la parter propusa prin prezentul P.U.Z;
- la vest cu str. Bistra (DS 1657) prevazuta spre largire la 14.00 m prin prezentul P.U.Z;
- la est cu parcela CF 445748 propusa in perspectiva ca zona de locuire cu servicii la parter prin prezentul P.U.Z;
- la sud cu Calea Mosnitei (profil 20 m).

Caracteristici:

Zona destinata spatiului verde si amenajari aferente caii de circulatie principale.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- Spatii verzi plantate de aliniament si protectie
- Stationari auto si circulatie pietonala, piste biciclete, alte amenajari rutiere conform proiect de modernizare Calea Mosnitei.

b. Functiuni permise cu conditii :

- Nu este cazul.

c. Funcțiuni interzise:

- Se interzice construirea oricaror obiective, altele decat cele mentionate la pct. a si b.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

- **Parcaje** – Conf. Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U. – respectiv Anexa 6 R.L.U. Mun. Timisoara
- **Spatii verzi** – Conf. Art. 34 R.G.U.
- **Imprejuriri** – Conf. Art. 35 R.G.U.

Intocmit

arh. Daniel Belea