

Sediu social: TIMIȘOARA 300291, str. Aurora nr. 5, Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
Punct de lucru: TIMIȘOARA 300194, str. Remus nr. 7/a, ap. 1, tel./ fax 0256 228717
Cont curent: RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
Cont trezorerie: RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI, SERVICII, INCLUSIV CAZARE

intravilan Timișoara, str. Simion Bărnuțiu, nr.41
C.F. 402681, nr. Topo. 27288 Timișoara, județul Timiș
S teren – 989 m²

Beneficiar : **R&D CLUB S.R.L. RO 17359018, J2/512/2005**
Arad, blvd. Revoluției, nr. 102

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.



ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI, SERVICII, INCLUSIV CAZARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei reglementate: la nord blocuri cu locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E, la sud de strada Simion Bărnuțiu, arteră principală de circulație, cu 4 benzi de circulație, la vest de o parcelă de locuințe individuale și comerț cu regim de înălțime P, aliniate la frontul stradal existent și calcan înspre parcela studiată, iar la est de o parcelă de locuințe individuale și servicii cu regim de înălțime P, aliniate la frontul stradal existent și calcan înspre parcela studiată.

Limita parcelei studiate este figurată în planșa U02 Plan Reglementări Urbanistice a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața parcelei este de 989 m².

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 unei structuri funcționale cu locuințe colective, dotări, servicii, inclusiv cazare cu un procent de ocupare maximă a terenului de 50%.

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

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru zona funcțională aferentă PUZ, 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 – tipul de subzonă funcțională

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

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

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

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

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

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

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

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

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

art. 16 – accese carosabile



art. 17 – accese pietonale

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

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

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

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea funcțiunilor aferente parcelei studiate

Pe parcela studiată se propun 2 tipuri de zone, conform planșei U02 Plan reglementări urbanistice:

- zona dedicată pentru locuințe colective, dotări, servicii, inclusiv cazare, de densitate medie (locuințe colective cu o structură urbană coerentă) și zonă cu dotări, servicii cu o structură urbană coerentă.
- zona verde Ve compactă - scuaruri, spații verzi de aliniament, plantații.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială – inclusiv cazare și dotări servicii, cu un caracter urban și semi – urban cu un regim de înălțime maxim admis de (D/S+)P+4E+Er.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate :

- funcțiuni complementare cu acces public (de proximitate).
- spații verzi amenajate.
- accese carosabile, pietonale, parcaje.
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

❖ Zona pentru locuințe colective, dotări, servicii, inclusiv cazare

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea funcțiunilor aferente parcelei studiate

Zona dedicată pentru locuințe colective, dotări, servicii, inclusiv cazare, de densitate medie (locuințe colective cu o structură urbană coerentă) și zonă cu dotări, servicii cu o structură urbană coerentă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială – inclusiv cazare și dotări servicii, cu un caracter urban și semi – urban cu un regim de înălțime maxim admis de (D/S+)P+4E+Er.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate :

- funcțiuni complementare cu acces public (de proximitate).
- spații verzi amenajate.
- accese carosabile, pietonale, parcaje.
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.



Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Parcelă ce acomodează o structură funcțională cu locuințe colective, dotări, servicii, inclusiv cazare cu regim de înălțime maxim admis de (D/S+) P+4E+Er

- structură funcțională mixtă cu locuințe colective cu caracter urban, dotări, servicii cazare (hotel, pensiune, aparthotel).

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

- este permisă utilizarea spațiilor de la parterul clădirii pentru comerț, servicii, activități administrative, financiar-bancare, culturale sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), au o suprafață utilă maximă de 400 m² cu maxim 10 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior.

- funcțiuni conexe de cazare conform cerințelor de clasificare a unității (hotel, pensiune, aparthotel).

- funcțiuni complementare admise zonei de locuit: spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, instituții de sănătate cu caracter ambulatoriu – cu îndeplinirea condițiilor RLU și asigurarea suprafețelor necesare în funcție de capacitate și normele în vigoare;

- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică precum cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 40 locuri);

Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

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

Art. 6. Interdicții temporare de construire

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

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- locuințe individuale.
- construcții și amenajări care prin natura, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei.
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor.
- **depozite de deșeuri.**



Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe se va realiza conform Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuințe, dotări, servicii, cazare este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor. În sensul prezentului regulament, prin funcțiunea de locuit se înțeleg locuințe, alte spații cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirii propuse este obligatorie. Amplasarea construcției în cadrul parcelei se va realiza conform planșei U02 Plan de reglementări urbanistice - în aliniamentul clădirilor învecinate, respectând frontul continuu specific zonei. Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică.

Prin urmare, prezentul regulament vizează conservarea aliniamentului existent de pe latura nordică a străzii Simion Bărnuțiu (latură pe care se află și terenul ce face obiectul prezentului PUZ), ce este unul continuu și este dat de clădirile de locuințe individuale și cele de servicii / comerț așezate pe limita de proprietate, conform planșei de situație existentă.

La nivelul etajului retras, va exista o retragere de minim $h/2$ din înălțimea construcției propuse, măsurată la partea superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 2.00m, astfel încât să nu fie vizibil de pe strada Simion Bărnuțiu.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Conturul **subsolului** nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor suprateerane.

Conturul **subsolului va respecta limita de implantare de pe planșa U02 Plan reglementări Urbanistice**. Astfel, zona de implantare maximă a subsolului va respecta următoarele

- față de limita vestică, se va retrage cu cel puțin 0.50 m față de limita de proprietate.
- față de limita sudică, se poate realiza până pe limita de la stradă.
- față de limita nordică, se va retrage cu cel puțin 10.00 m față de limita de proprietate.
- față de limita estică, se va retrage cu cel puțin 4.00 m față de limita de proprietate.

Rampa de acces (dacă este cazul) în subsolul imobilului propus se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Conturul **balcoanelor nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor suprateerane**.

Se admite realizarea de balcoane ce vor putea depăși limita retragerii față de aliniamentul la stradă. În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele vor respecta o distanță minimă de 2.00 m conform Cod Civil, iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3.50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

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

- Conformarea clădirii propuse pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit aferent. Prin urmare pentru nivelurile P - etaj 4 inclusiv, conturul construcției propuse se va dezvolta între limitele laterale ale parcelei (cu acordul vecinilor direct afectați, conform Legii 50 – dacă este



cazul), pe o adâncime de maxim 20 m. Primul nivel suprateran poate depăși această adâncime, dar nu poate fi la mai puțin de 15.00 m față de limita posterioară.

- La nivelul etajului retras, acesta se poate realiza până pe limitele laterale, cu respectarea Codului Civil și cu acordul vecinilor direct afectați, conform Legii 50 – dacă este cazul.
- Parcajele supraterane din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale parcelei, în condițiile respectării prevederilor Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Amplasarea construcției față de limita posterioară a parcelei va respecta următoarele condiții:

- Clădirea propusă se va retrage la o distanță de minim 15.00 m față de limită din spate, conform planșei U02 Plan de reglementări urbanistice, cu condiția să respecte prevederile din Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.
- Parcajele supraterane se vor amplasa la cel puțin 5.00 m față de limita posterioară.

În cazul construirii a două corpuri de clădire pe parcela studiată, amplasarea acestora se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 și Regulamentul Local de Urbanism. **Distanța minimă** dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4.50 m. În cazul în care sunt încăperi principale (camere de zi, dormitoare) orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6,00 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Este permis un singur acces carosabil la parcelă cu lățimea maximă de 4,00 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

În zona de acces carosabil pe parcelă, se va asigura spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Art. 17. Accese pietonale

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

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa. Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, subzona M conform PUG Timișoara în curs de avizare, etapa 3.

Toate clădirile propuse pe parcelă se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.



Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

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

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

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

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

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

Alimentare cu apă-canal

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

Alimentare cu căldură

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

Rețea gaze naturale

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

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

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura printr-un racord la rețeaua existentă, din sursă SC E-distribuție BANAT SA. Racordul se va realiza folosind cablu subteran (LES 20kV) sau aerian, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Strada Simion Bărnuțiu, pe care se află și parcela ce face obiectul PUZ este dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către 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

Prezentul regulament vizează o singura parcelă, pe care se propune în cadrul unei limite de construibilitate corespunzătoare, o structură funcțională cu locuințe colective, dotări, servicii, cazare.

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, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018) și recomandărilor privind



modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

- regimul de înălțime maxim admis este de $(D/S+)P+4E+Er$.

- înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor propuse, măsurată de la cota trotuarului, va fi de 18.00 m, iar înălțimea maximă a acestora va fi de 22.00 m, fără a depăși regimul maxim admis.

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 și să respecte Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL 455/10.10.2014.

Se va respecta Regulamentului Local de Urbanism, subzona M (conform PUG Timișoara în curs de avizare, etapa 3) referitor la aspectul exterior al clădirilor noi.

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

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

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde și vor respecta Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL 455/10.10.2014.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

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 cazul în care construcția susține în mod deliberat un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului).

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă (funcție de contextul urban local), fie învelitori plate (tip terasă sau cu pante mai mici de 10%). Cota la cornișă nu va depăși 18 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 22 m.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux". Orice mansardare ulterioară se va realiza în volumul existent al acoperișului.

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Parcela ce face obiectul PUZ se află într-o zonă cu un caracter mixt, P.O.T. maxim = 50%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 2.4.



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

Art. 25. Parcaje

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare și conform anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG Timișoara, în vigoare.

Pe această parcelă, se admit doar parcaje, NU garaje.

Parcela va beneficia obligatoriu de acces din drumul public existent – strada Simion Bărnuțiu pentru parcajele subterane și supraterane. În eventualitatea în care necesarul de locuri de parcare nu poate fi satisfăcut la nivelul solului, construcția va dispune subsol sau demisol pentru acomodarea acestora.

Art. 26. Spații verzi

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

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

Suprafața verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice va fi de minim 20.00%. Zona verde în procent de 20%, solicitată conform Aviz de oportunitate nr. 15/18.04.2019, va fi asigurată atât la sol (minim 10% - 98,90 mp), cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde", aprobată prin HCL 62/28.02.12, pentru zonele centrale. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejuririle de pe latura nordică (dinspre zona de blocuri) și respectiv cele de pe laturile estică și vestică – pe o lungime de 5.00 m măsurată începând cu limita posterioară, vor avea o înălțime maximă de 1.80 m și nu vor putea depăși cota parapetului ferestrelor de la imobilele situate la nord de parcela studiată. Aceste împrejurimi vor fi transparente și vor putea fi dublate de garduri vii.

Restul împrejuririle (de la stradă și de pe laturile estică și vestică) pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a acestor împrejurimi va fi de 2.20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2.20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

❖ Zona verde Ve

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale

Zonă cu spații verzi de aliniament, scuaruri cu acces privat, plantații de arbori și arbuști.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de spațiu verde cu acces privat.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- amenajări specifice scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, obiecte decorative etc.)
- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale.



- mobilier urban și alte activități în aer liber compatibile.
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi reclame).

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

Acces auto ocazional pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

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

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

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

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

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. **Orientarea față de punctele cardinale.**

Nu este cazul.

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

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Amplasarea zonei verzi se va realiza conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. **Accese carosabile**

Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

Art. 17. **Accese pietonale**

Aleile pietonale vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).



3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de dezvoltatorul PUZ în întregime, conform planului de acțiune.

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

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare

Alimentare cu apă-canal

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

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura printr-un racord la rețeaua existentă pe strada Simion Bărnuțiu, din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA.

Strada Simion Bărnuțiu, pe care se află și parcela ce face obiectul PUZ este dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelilor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

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

Art. 21. Parcelarea

Se propune o zonă compactă dedicată spațiului verde, conform aviz de oportunitate nr. 15/18.04.2019, în procent de 20%, asigurată la sol (minim 10%), cât și pe terasa clădirii, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde", aprobată prin HCL 62/ 28.02.2012.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zonă ocupată de spațiul verde va respecta un procent de min. 20% din suprafața parcelei, conform aviz de oportunitate nr. 15/18.04.2019, asigurată la sol (minim 10%), cât și pe terasa clădirii, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde", aprobată prin HCL 62/ 28.02.2012.

Procentajul de metri pătrați aferenți spațiului verde se vor transforma în puncte verzi.

Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv

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

Art. 25. Parcaje

În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv la subsolul / demisolul propus al clădirii sau la parterul construcției.

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizată pe solul natural va ocupa minim 95% din suprafața totală de spațiu verde la sol și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere

Art. 27. Împrejmuiri

În această zonă, nu se vor realiza împrejmuiri.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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.

Întocmit,
arh. stag. Mihaela IONETE

Șef proiect,
arh. Dragoș BOCAN