

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

“PUZ – DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

EXTRAVILAN TIMISOARA, JUDEȚUL TIMIȘ

CF 445968, Nr. Cad. 445968

CF 445969, Nr. Cad. 445969

S.totala teren= 41 943 mp

Beneficiari: TISCHER CATALIN si TISCHER ALINA ANDREEA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z.

Reglementări zonă rezidențială: PUZ – DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în extravilanul localității Timișoara, la Nord-Vest de aceasta, în proximitatea Căii Torontalului, DN 6, Timișoara – Sannicolau Mare, a unor parcele destinate construcției de locuințe și funcțiuni complementare locuirii. Terenul se află în proprietatea lui TISCHER CATALIN și TISCHER ALINA-ANDREEA.

Se va ține cont de amplasarea terenului și de corelarea cu Hotărârea numărul 365 din 26.07.2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră;

În perimetrul zonei funcționale reglementare (41.943 mp), eliberarea autorizațiilor de construire se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe individuale cu servicii sau cu posibilitatea de servicii.

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1) Prezentul Regulament local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor;
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată.

(2) Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) extind și completează prevederile Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană Timișoara Nord aprobată prin HCL 365 din 26.07.2022 și PUG în vigoare aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023, și sunt obligatorii pentru întreaga zonă studiată.

(3) Prin zona studiată se înțelege terenul cu o suprafață de 41 943 mp cuprinsă între:

- Drum de exploatare DE 698/2/1 - la Nord;
- CF 454890, CF 442156, CF 454515, CF 454516 (proprietate privată) – la Sud;
- Canal de desecare HCN 701 – la Vest;
- PS 698/1 – pasune proprietate privată Mun Timișoara Est.

(3) Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

(3) Prin definiție PUZ-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față Municipiul Timișoara.

Art.2. Baza legală a elaborării

(1) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea R.G.U.;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind conținutul documentațiilor și
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare;
- Hotărârea numărul 365 din 26.07.2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord;
- PUG în vigoare aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023;

(2) La baza prezentului RLU stă lucrarea **"PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"** și funcțiunea **(Li) Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale** din cadrul P.U.G. Timișoara.

Art.3. Domeniul de aplicare

(1) Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

(2) Zonificarea funcțională este stabilită în cadrul PUZ-ului prin planșa **U02 "REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE"**, pe baza căreia se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

(1) Suprafața studiată NU se află sub incidența ariilor protejate:

- SCI - arii speciale de conservare
- SPA - arii de protecție specială avifaunistică
- Rezervații naturale
- Parcuri naționale

(2) Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

(3) Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi nu mai puțin de 5% din suprafața totală luată în studiu, în cazul de față realizându-se un procent de 7.05 %.

Perimetrul vizat de proiectul investițional se află situat într-o zonă cu potențial arheologic ridiat, fiind situat la cca. 165 m E de perimetrul „Sitului arheologic de la Timișoara - Ronaț Triaj”, înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, instituit prin OMCC nr. 2458/2001, cod RAN 155252.18, respectiv la cca. 175 m N-NV de perimetrul sitului arheologic „Așezarea post-romană de la Timișoara - Obiectiv 33”, înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, instituit prin OMCC nr. 2458/2001, cod RAN 155252.65, conform Server-ului Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național, astfel încât faza D.T.A.C. va fi conditionată de următoarele cerințe:

Art. 4.1.

Perimetrul care cuprinde patrimoniu arheologic reperat (aferent Parcelelor 14, 21 și 22, respectiv aferent utilităților și drumului din dreptul acestor parcele - 48), conform planșei de reglementări urbanistice) se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, a OG nr. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

Art. 4.2.

În zonele delimitate cu patrimoniu arheologic, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș).

Art. 4.3.

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 4.2, efectuate în perimetrele care cuprind patrimoniu arheologic reperat, vor putea fi demarate numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

Art. 4.4.

Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (supraveghere sau/și săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).

Art. 4.5.

Perimetrul cu potențial arheologic (aferent Parcelelor 12-13, 15-20, 23-32, respectiv utilităților și a drumului din dreptul acestor parcele - 49), conform planșei de reglementări urbanistice) se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, a OG nr. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

Art. 4.6.

Intervențiile efectuate în zona cu potențial arheologic, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

Art. 4.7.

Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

Art. 4.8.

În perimetrele cu patrimoniu arheologic reperat, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

Art. 4.9.

În perimetrul cu potențial arheologic, supravegherea arheologică se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

Art. 4.10.

Cercetarea arheologică se realizează de către instituții abilitate și numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.

În urma cercetărilor arheologice efectuate în perimetrul studiat, s-a realizat raportul de diagnostic arheologic intruziv care a dus la identificarea următoarelor complexe arheologice (S.26, S.27, S.35) pe parcelele 14, 21 și 22, după cum urmează:

Parcela 20(S.26):

No. Pnt.	X (m)	Y(m)
1	483076.416	203254.604
2	483081.388	203249.676
3	483082.233	203250.529
4	483077.261	203255.456

Parcela 21(S.27):

No. Pnt.	X (m)	Y(m)
1	483063.566	203266.724
2	483068.538	203261.796
3	483069.383	203262.649
4	483064.411	203267.576

Parcela 13(S.35):

No. Pnt.	X (m)	Y(m)
1	483027.130	203251.983
2	483032.102	203247.055
3	483032.947	203247.907
4	483027.975	203252.835

Art.4.11 *Terenuri Agricole din extravilan*

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a orașului.

Criterii economice și ecologice impun conservarea terenurilor de producție și a unităților agricole din proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

Art. 4.12 *Terenuri agricole din intravilan*

Nu este cazul

Art. 4.13 *Resursele subsolului*

Activitatea de locuințe individuale, servicii, agrement, comerț și industrie nepoluantă, nu va implica operații care pot periclita calitățile solului sau a subsolului.

Art. 4.14 *Resursele de apă și platforme meteorologice*

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

Apele pluviale de pe construcții vor fi colectate prin rețeaua de canalizare ape pluviale, separată de canalizarea apă menajeră, și stocate într-un bazin de retenție, iar apele pluviale de pe drumurile și parcarile propuse vor fi colectate prin rigole de scurgere amplasate pe marginea platformelor rutiere în rețeaua de canalizare ape pluviale și vor fi trecute printr-un deznisipator și separator de produse petroliere înainte de stocarea lor în același bazin de retenție după care se vor descarca prin pompare în canalul ANIF Hcn 613.

Art 4.15 Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature și sanatoase) și al echilibrului ecologic.

Suprafața studiată NU se află sub incidența ariilor protejate:

- SCI - arii speciale de conservare
- SPA - arii de protecție specială avifaunistică
- Rezervații naturale
- Parcuri naționale

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Art. 4.16 Zonele construite protejate

În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi nu mai puțin de 5% din suprafața totală luată în studiu (conf HCL 365/2022- privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord), în cazul de față realizându-se un procent de 7.05 %.

Art.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

(1) Autorizarea executării fiecărei construcții prevăzute pe suprafața studiată va ține seama de zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, rețelelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură tehnico-edilitară propuse.

(2) Suprafața studiată nu se află într-o zonă cu riscuri naturale alunecări de teren, terenuri inundabile sau într-o zonă afectată de lucrări de infrastructură tehnico-edilitară.

(3) **Conform avizului Direcției de Sanatate Publică Timis nr. 32604/1125/C/28 03 2023:** În vederea protejării fața de vecinătatea Aerodromului Utilitar 'Cioca' a fost întocmit la solicitarea Direcției de Sanatate Publică Timis Studiul de impact nr 1017/18 02 2023 de către SC Impact Sanatate SRL. În Studiul de impact se menționează că în condițiile respectării integrale a prezentului proiect și a recomandărilor din prezentul studiu, distanțele pot fi considerate perimetru de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe amplasamentul existent. Tot în Studiul de impact se menționează că se vor lua toate măsurile pentru a atenua din zgomotul datorat manevrelor aeronavelor în zona aerodromului pentru a se încadra în limita legală, la limita incintei amplasamentului. Totodată pentru minimizarea nivelului de zgomot din interiorul locuinței se recomandă montarea de temple termopan cu grad ridicat de fonoizolare (mai ales spre fațadele expuse spre potențialele

surse de zgomot). De asemenea cladirile cu servicii de pe loturile 3-9 si locuintele de pe loturile 10-11 vor putea fi aprobate doar dupa obtinerea avizului Autoritatii Aeronautice si de la Aerodromul Cioca.

Studiul de impact precizeaza ca viitorii locatari isi vor asuma eventualul discomfort fonic generat de functiunile din vecinatate.

In ceea ce priveste vecinatatile obiectivului, se va respecta legislatia referitoare la zonificarea functionala cu separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare acestora.

Art.5.1 Siguranța în construcții

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, normativul P118/2003 privind siguranta la foc a constructiilor precum si normative specifice de proiectare pe specialitati sau tip functiune.

Art. 5.2 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Art.5.3 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Art.5.4 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, in prin acest PUZ nu se propun constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Art.5.5 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat.

Art.5.6 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei.

Art.5.7 Procentul de ocupare al terenului / Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la:

- L, L_1, L_2 : POT 35%, CUT: 1.05
- Ls, Ls_1: POT 35%, CUT: 1.05
- Ls_2: POT 35%, CUT: 0.70

Art.5.8 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Autorizarea executării fiecărei construcții prevăzute pe suprafața studiată va ține seama de zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, rețelelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură tehnico-edilărită propuse.

Suprafața studiată nu se află într-o zonă cu riscuri naturale alunecări de teren, terenuri inundabile sau într-o zonă afectată de lucrări de infrastructură tehnico-edilărită.

Art.6. Reguli de orientare față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

(2) Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la Nord.

(3) Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1 – 1½ ore conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

(3) Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art.7. Reguli de amplasare față de drumurile publice

(1) Conform R.G.U. prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție ale drumului.

(2) Autorizarea construcțiilor cu funcție de locuințe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(3) În localitate zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

(4) Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesul carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației.

Art.8. Amplasarea fata de caile navigabile

Nu este cazul.

Art.9. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul.

Art.10. Amplasarea fata de aeroporturi

Conform avizului AACR nr. 25673 din 22.10.2024 amplasamentul studiat in suprafetele de proiectie la sol a zonei IV de servitute aeronautica civila, la 6806.80 m sud fata de prelungirea axei pistei 11-29 a Aeroportului Traian Vuia Timisoara si la 8643.90 m vest de pragul 11 al pistei, respectiv la 84.60 m nord fata de prelungirea axei pistei 05-23 a Aerodromului Cioca Timisoara si la 151.90 m vest de pragul 05 al pistei, iar cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 87.82 m.

Se va respecta inaltimea maxima a obiectivului determinat de punctele de contur 1-7, conform masuratorilor in sistemul WGS 84, **RESPECTIV +12.00 m, reprezentand parcelele nr. 33-46.**

Se va respecta inaltimea maxima a obiectivului determinat de punctele de contur 8-13, conform masuratorilor in sistemul WGS 84, **RESPECTIV +10.57 m, reprezentand parcelele nr. 12-32.**

Se va respecta inaltimea maxima a obiectivului determinat de punctele de contur 14-17, conform masuratorilor in sistemul WGS 84, **RESPECTIV +9.97 m, reprezentand parcelele nr. 9-11.**

Se va respecta inaltimea maxima a obiectivului determinat de punctele de contur 18-23, conform masuratorilor in sistemul WGS 84, **RESPECTIV +6.68 m, reprezentand parcelele nr. 3-8.**

Se va respecta inaltimea maxima a obiectivului determinat de punctele de contur 24-29, conform masuratorilor in sistemul WGS 84, **RESPECTIV +3.34 m, reprezentand parcelele nr. 1,2 si 51**

Art.11. Retragera fata de fasia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art.12. Reguli de amplasare față de aliniament

(1) Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat):

- **3.00 m, 5.00 m respectiv 6.00 m** - față de aliniamentul străzilor nou propuse conform planșei **U02 "REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE"**;

Art.13. Reguli de amplasare în interiorul parcelei

(1) Pe teren este reglementat edificabilul în care vor putea fi amplasate clădirile, ce vor putea fi dispuse conform planșei **U02 "REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE"**.

(2) Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural. În cazul în care se propun distanțe între clădiri mai mici decât cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, acestea vor fi definitive în etapa de autorizare, pe baza unui studiu de însorire.

(3) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor, se va face cu o retragere de minim 3.00m sau $H_{cornișă}/2$.

(4) Se admit cuplări ale construcțiilor de pe parcele diferite, față de aceeași limită de proprietate (deci amplasate pe limita de proprietate).

(5) În cazul parcelelor nr. 4-5, 7-8, 13-14, 15-16, 17-18, 19-20, 21-22, 23-24, 27-28, 29-30, 35-36, 37-38, 41-42, 43-44, 45-46, construcțiile se pot amplasa pe limita Estică și/sau Vestică de proprietate, se recomandă proiectarea corelată pe calcan.

(6) Construcțiile anexe P, cu o înălțime la cornișă de max. 3.00 m, se pot amplasa la 3 m de limita de proprietate.

(7) Amplasarea construcțiilor față de spatele parcelei se va face cu o retragere de minim **10.00 m**.

Art.14. Reguli cu privire la asigurarea acceselor carosabile

(1) Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

(2) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces direct sau prin servitute la drumurile publice. Acestea trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor având în vedere gabaritele minime de trecere a auto-specialelor de intervenție care sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Art.15. Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale

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

(2) La trotuare și spații publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilități. Se va asigura accesul pietonal la clădirile prevăzute.

Art.16. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

(1) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare tehnico-edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(2) În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea tehnico-edilitară, pe care investitorul nu le poate acoperi din bugetul lui, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

(3) Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării tehnico-edilitare se va face în următoarele condiții:

a) Utilizări permise

(1) Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura tehnico-edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare din partea investitorilor interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

b) Utilizări permise cu condiții

(2) Construcțiile vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare tehnico-edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

Art.17. Reguli cu privire la racordarea la rețelele tehnico-edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art.18. Reguli cu privire la realizarea de rețele tehnico-edilitare

(1) 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.

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

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

Art.19. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Retelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a Municipiului. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a Statului, dacă legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime sau parțial după caz, de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare tehnico-edilitară aferente, de către investitorii interesați, conform Planului de acțiune.

În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea tehnico-edilitară, pe care investitorul nu le poate acoperi din bugetul propriu, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Art.20. Conceptul nZEB

În baza legii privind performanța energetică a clădirilor nr. 372/2005 cu completările ulterioare, inclusiv prin legea nr. 101/2020, O.M. MDRAP nr. 386/2016, autoritatea publică locală informează publicul larg asupra obligativității ca la obținerea autorizației de construire pentru clădiri noi, acestea să îndeplinească nivelurile de performanță energetică impuse prin cadrul legal începând cu 31 decembrie 2020.

În acest scop, se impune analiza conformării energetice a clădirilor nou proiectate, precum și analiza fezabilității utilizării unor sisteme alternative cu eficiența energetică ridicată (SAER) pentru asigurarea încadrării clădirii în conceptul și nivelul de performanță energetică aferent clădirilor cu consum energetic aproape egal cu zero – (nearly Zero Energy Buildings) nZEB.

Astfel, autoritatea publică locală va include în Certificatul de Urbanism eliberat în scopul emiterii Autorizației de construire, cerințele legii 372/2005, de la art. 10, alin. (1) și de la art. 17, alin. (4), privind conformarea energetică nZEB a clădirilor.

Art.21. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art.21.1 Parcelarea

(1) Lucrarea prezintă propune realizarea a 51 loturi dintre care 36 loturi cu funcțiunea de locuire individuală, 8 loturi cu funcțiunea de locuire individuală cu servicii, 2 loturi destinate spațiului verde, 3 loturi destinate circulației (drum public), 1 lot destinat spațiului tehnic și 1 lot destinat unei parcuri private.

(2) Se propune realizarea a maxim 88 de unități locative.

(3) Loturile propuse pentru zona rezidențială respectă condițiile de suprafață minimă și dimensiunea minimă a frontului conf. HG 525/1996. Suprafața celui mai mic lot propus este de 501 mp iar dimensiunea minimă a frontului stradal este de 17.20 m. Totodată adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(4) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelată astfel încât să rezulte un ansamblu omogen și coerent din punct de vedere urban și arhitectural.

(5) Se permite alipirea parcelelor cu funcțiunea de servicii 3-8 cu respectarea Hotărârea 525/27 iunie 1996 – “REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM” astfel încât să se poată crea un complex comercial cu importanță mai mare în zonă.

(6) Nu sunt permise lucrări cadastrale de alipire sau dezlipire ulterior implementării parcelării prevăzute prin prezenta documentație altele decât cele menționate la pct. (5).

(7) Parcelele propuse vor respecta Hotărârea 525/27 iunie 1996 – “REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM”

Numărul de unități locative se va stabili în concordanță cu:

Prevederile Legii Locuinței nr. 114/1996, actualizată, referitoare la asigurarea suprafețelor minime, în conformitate cu Anexa 1 “Exigențe minime pentru locuințe”

Posibilitatea asigurării în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse, conform legislației în vigoare.

Beneficiarul este obligat să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi.

Art.21.2 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;

Regimul de înălțime maxim admis:

- se va respecta înălțimea maximă conform avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25673 din 22.10.2024, după cum urmează:

- **Locuințe individuale (L) – S+P+1E+Er/M – +12.00 m parcelele nr. 33-46**
 (L_1) – S+P+1E+Er/M - +10.57 m parcelele nr. 13-32
 (L_2) – S+P+1E+Er/M - +9.97 m parcelele nr. 10-11
- **Locuințe individuale cu servicii (Ls) – S+P+1E+Er/M - +10.57 m parcelele nr. 12**
 (Ls_1) – S+P+1E+Er/M - +9.97 m parcelele nr. 9
 (Ls_2) – S+P+1E – 6.68 m parcelele nr. 3-8
- **Parcare privată +3.34 m, reprezentând parcela nr. 2**

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoțirii acestora.

Art.21.3 Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Construcțiile trebuie să se apropie de tipologia clădirilor de locuit specifică funcțiunii.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul specific conturat al zonei.

(3) Toate fațadele trebuie tratate la același nivel calitativ.

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

Art.21.4 Fațade

(1) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

(2) Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, bej-uri, culori armonizate în general.

Art.21.5 Acoperișurile

(1) Clădirile de locuit vor avea învelitoare tip terasă sau șarpantă cu pante cuprinse între 5 și 27%.

(2) Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică sau învelitori din tablă plană profilată în culoarea brun, gri.

Art.22. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.27.1 Parcaje

(1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

(2) Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității deplină în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(3) Intrările și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la subsol nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

(4) Sunt prevăzute parcaje care asigură necesarul de locuri de parcare conform P.U.G. Timișoara și a Anexei 2 aferente. Pentru construcțiile de locuire individuală, min. 1 loc de parcare/unitate de locuit pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și min. 2 locuri de parcare/unitate de locuit pentru clădiri cu AU mai mare decât 100 mp.

(5) Pentru zona de servicii numărul de locuri de parcare se va stabili conform P.U.G. Timișoara și a Anexei 2 aferente.

(6) Parcajele sunt propuse cu preponderență la nivelul terenului pentru locuitorii din ansambluri de locuințe dar și pentru dotări și servicii. Sunt necesare 200 locuri de parcare aferente celor cca. 88 de apartamente și spații comerciale prevăzute.

Art.27.2 Spații verzi plantate

(1) 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. Plantarea de

arbori, arbusti si procentul spatiilor verzi se va realiza conform P.U.G. Timisoara si a Anexei 13 aferenta.

Procentul spatiilor verzi distribuit fiecărei subzone:

- **Locuinte individuale (L, L_1, L_2) – minim 40%/parcels** conform UTR Li din RLU aferent PUG in vigoare aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023.
- **Locuinte individuale cu servicii (Ls, Ls_1, Ls_2) - minim 40%/parcels** conform UTR Li din RLU aferent PUG in vigoare aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023.

(2) Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2,00 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.

(3) O suprafata totala de 2 959 mp (7.05%) este alocata spatiului verde compact, cu arbori de talie medie si inalta si amenajare parc si loc de joaca pentru copii.

(4) Constructiile admise a fi amplasate sunt: pergole, chioscuri, pavilioane, fantani, echipamente de joaca pentru copii, echipamente sportive, stalpi de iluminat, jardiniere, banci, cosuri de gunoi si piese decorative.

(5) Este permisa amplsarea echipamentelor tehnico-edilitare pe parcela.

(6) Se interzice schimbarea de functiune a spatiului verde precum si dezmembrarea ulterioara a terenului cu destinatia de spatiu verde in vederea extinderii zonelor de locuit.

(7) Eliminarea arborilor maturi si sanatosi este interzisa. Defrisarea este permisa doar in baza unei expertize dendrologice care sa confirme un risc pentru siguranta publica.

(8) Este interzisa interventia cu taieri in coroana arborilor, dispusi in alinamente, cu exceptia lucrarilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afecteaza siguranta traficului pietonal si rutier, a imobilelor invecinate precum si a celor de pe traseul retelelor aeriene. Nu se admit taieri in coroana, care sa altereze forma de crestere sau sa determine imbolnaviri ale arborilor.

Art.27.3 Împrejmuire

(1) Pentru unitatea funcțională pe **Zonele L, L_1, L_2, Ls, Ls_1 si Ls_2**, in condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurii opace sau transparente (metal, lemn, materiale compozite), necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- împrejurii de tip gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

La limita de proprietate dinspre stradă împrejurirea în cazul locuințelor trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1.80 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

Sunt permise elemente opace în planul împrejuririi dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeți de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz, etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public și se vor amplasa în firișoare special destinate amplasate la limita proprietății dinspre stradă.

Se recomandă dublarea împrejuririi cu gard viu.

Pe limitele laterale, începând de la aliniamentul clădirii și până la limita de proprietate din spate, sunt permise și împrejuriri opace, cu înălțimea maximă de 2,00 m. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public, sau al altor proprietari.

Art.27.4 Gestionarea deșeurilor

(1) Se vor prevedea zone/spații/platforme dedicate colectării selective a deșeurilor, în conformitate cu Strategia de gestionare și colectare. Recipientele pentru colectarea deșeurilor sunt amplasate în locuri special amenajate, la adresele utilizatorilor și sunt dimensionate conform indicelui de generare/persoana și a frecvenței de colectare.

(2) Se va ține cont de Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

(3) Nu se permite amplasarea locuințelor la o distanță mai mică de 5m față de spațiile de colectare deșeurilor închise în camere special prevăzute, sau de 10 m față de platforma deschisă pentru colectarea deșeurilor.

(4) Nu se permite amplasarea ferestrelor pe fațadele dinspre spațiile de colectare deșeurilor.

Art.27.5 *Reguli cu privire la instituirea de servituti (Conform plansei U04 – Proprietate asupra terenurilor)*

Nu este cazul.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.23. *Tipuri de zone funcționale*

(1) Zona studiată se înscrie în cadrul tipologiei funcționale cu potențial de edificare urbană din teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara cu caracter periurban aflată în sfera de creștere a Municipiului Timișoara.

(2) Specificul zonei este unul rezidențial cu dotări aferente și servicii compatibile.

(3) Zonele funcționale sunt evidențiate în planșa **U02 "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"**.

- **L, L_1, L_2 – Locuințe individuale;**
- **Ls, Ls_1, Ls_2 – Locuințe individuale cu servicii;**
- **C - Zonă căi de comunicație rutieră;**
- **SP - Zonă spații verzi amenajate;**
- **TE – Zonă tehnică**

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

IV.1. L, L_1, L_2 – Locuințe individuale

Zona se încadrează la categoria "**Li**" reprezentând "Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale" conform RLU aferent PUG Timișoara aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023.

(1) Utilizări permise

(1) Este permisă, amplasarea de clădiri cu următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale (cu una sau două unități locative) de tip izolat, cuplat.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldura, etc.)
- accese auto, spații pentru parcare;
- anexe gospodărești;
- spații verzi

(2) Utilizări permise cu condiții

- (1) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.
- (4) Servicii cu acces public (de proximitate) conform Anexei 1, cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU- cu acordul notarial al vecinilor direct afectați.
- (5) Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU.
- (6) Comerț en detail cu suprafețe desfășurate sub 50 mp.

Condiții:

- Sa se adreseze preponderant locuitorilor zonei;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela;
- Pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor de parcela pe toate laturile.

(3) Utilizări interzise temporar

- (1) Până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor de locuit sunt supuse interdicției temporare de construire.
- (2) **Conform Avizului de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Timisoara nr 05/02.03.2023: se va introduce asupra zonei reglementate, o interdicție de construire pana la realizarea accesibilitatii de la amplasamentul reglementat, pana la infrastructura stradala existenta in zona, care respecta cerintele prevazute in Ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si toata legislatia in vigoare.**
- (3) **Terenul in suprafata de 1276 mp cu notare in Extrasul de Carte Funciara: Certificatul Grefa Nr. 1025/A din 01.04.2022 emis de Judecatoria Timisoara, avand ca obiect anulare act rezolutiune contract, hotarare care sa tina loc de act autentic, pretentii, rectificare Carte Funciara. Notatie temporara pana la incheierea Procesului Civil. In acest sens au fost prevazute parcelele 33 si 46 cu interdicție temporara de construire pana la finalizarea cauzei in Instanta.**

(4) Utilizări interzise permanent

- (1) Depozitare în afara celei aferente activității comerciale (dar de mică anvergură);

(2) Activități de tip industrial sau cvasi-industrial sau depozități, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat: (hală de producție, atelier, laborator etc), activități complementare (administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe), întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe –(administrative, de depozitare, comerciale etc), parc de activități, bază logistică, autobază terminal de marfuri;

(3) Comerț și depozitare en-gros;

(4) Servicii industriale și cvasi-industriale (comert cu materiale de constructii, mica productie, depozitare, logistica, distribuție și desfacere, parc de activitati, service auto, spalatorie auto, statie de carburanti si servicii);

(5) Înălțimea construcțiilor

(1) La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- Se vor respecta restricțiile înălțimilor maxime stabilite prin avizul cu numărul 25673 din 22.10.2024 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

(2) Regim de înălțime L, L_1, L_2 - **S+P+1E+Er/M**

(2) Înălțimea maximă a clădirilor este **12.00 m.**

- Înălțimea maximă a clădirilor din subzona L este **12.00 m.**

- Înălțimea maximă a clădirilor din subzona L_1 este **10.57 m.**

- Înălțimea maximă a clădirilor din subzona L_2 este **9.97 m.**

(3) Este permisă realizarea de acoperișuri tip terasă sau șarpantă.

(6) Procentul de ocupare al terenului

(1) P.O.T. maxim = 35%.

(7) Coeficientul de utilizare al terenului

(1) C.U.T. maxim L, L_1 și L_2 = 1.05

(8) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje și anexe

- (1) Sunt prevăzute parcaje care asigură necesarul de locuri de parcare conform normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, respectiv, pentru construcțiile de locuire individuală, min. 1 loc de parcare/unitate de locuit pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și min. 2 locuri de parcare/unitate de locuit pentru clădiri cu AU mai mare decât 100 mp.
- (2) Parcajele vor fi amplasate pe terenul privat fiind necesare cca. 144 locuri de parcare aferente celor cca. 72 de unități locative prevăzute.

IV.2. Ls, Ls_1, Ls_2 – Locuințe individuale cu servicii

Zona se încadrează la categoria “Li” reprezentând “Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale” conform RLU aferent PUG Timișoara aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023.

(9) Utilizări permise pentru Ls, Ls_1, Ls_2

- (1) Este permisă, amplasarea de clădiri cu următoarele funcțiuni:
 - locuințe individuale sau cuplate cu comerț la parter (maxim 2 unități locative pe parcelă), cu anexele urbane aferente;
 - administrative mici (birouri, sedii societăți comerciale, maxim 50 mp arie utilă desfășurată);
 - terțiare (comerț, alimentație publică, servicii cu acces cu publicul, servicii profesionale, servicii manufacturiere, maxim 100 mp arie utilă desfășurată);
 - de sănătate și asistență socială (medic de familie, cabinet medical maxim 100 mp arie utilă desfășurată).
 - este permisă alipirea a 2 sau mai multe parcele pentru crearea unei zone de servicii de importanță sporită;
 - accese auto, spații pentru parcare;
 - anexele gospodărești;
 - spații verzi

(10) Utilizări permise cu condiții

- (1) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.

(3) Sunt permise funcții de servicii cu suprafața mai mare în condițiile alipirii mai multor parcele amplasate în zona Ls_2 pentru realizarea unui complex de servicii omogen.

(11) Utilizări interzise temporar

- (1) Până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor de locuit sunt supuse interdicției temporare de construire.
- (2) **Conform Avizului de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Timișoara nr 05/02.03.2023: se va introduce asupra zonei reglementate, o interdicție de construire până la realizarea accesibilității de la amplasamentul reglementat, până la infrastructura stradală existentă în zona, care respecta cerințele prevăzute în Ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane și toată legislația în vigoare.**

(12) Utilizări interzise permanent

- (1) Depozitare în afara celei aferente activității comerciale (dar de mică anvergură);
- (2) Activități de tip industrial sau cvasi-industrial sau depozități, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat: (hală de producție, atelier, laborator etc), activități complementare (administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe), întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe –(administrative, de depozitare, comerciale etc), parc de activități, bază logistică, autobază terminal de marfuri;
- (3) Comerț și depozitare en-gros;
- (4) Servicii industriale și cvasi-industriale (comert cu materiale de construcții, mică producție, depozitare, logistica, distribuție și desfacere, parc de activități, service auto, spalatorie auto, stație de carburanți și servicii);

(13) Înălțimea construcțiilor

- (1) La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:
 - respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

(2) Regim de înălțime Ls, Ls_1 - S+P+1E+Er/M

Regim de înălțime Ls_2 - S+P+1E

(2) Înălțimea maximă a clădirilor este **10.57 m.**

- Înălțimea maximă a clădirilor din subzona Ls este **10.57 m.**
- Înălțimea maximă a clădirilor din subzona Ls_1 este **9.97 m.**
- Înălțimea maximă a clădirilor din subzona Ls_2 este **6.68 m.**

(3) Este permisă realizarea de acoperișuri tip terasă sau șarpantă.

(14) *Procentul de ocupare al terenului*

(1) P.O.T. maxim = **35%**

Art. 45. Coeficientul de utilizare al terenului

(1) C.U.T. maxim Ls și Ls_1 = **1.05**

C.U.T. maxim Ls_2 = **0.70**

Art. 46. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje și anexe

- (1) Sunt prevăzute parcaje care asigură necesarul de locuri de parcare conform normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, respectiv, pentru construcțiile de locuire individuală, min. 1 loc de parcare/unitate de locuit pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp și min. 2 locuri de parcare/unitate de locuit pentru clădiri cu AU mai mare decât 100 mp.
- (2) Pentru zona de servicii numărul de locuri de parcare se va stabili conform P.U.G. Timișoara și a Anexei 2 aferente.
- (3) Parcajele vor fi amplasate pe terenul privat fiind necesare cca. 56 locuri de parcare aferente celor cca. 16 de unități locative prevăzute.
- (4) Se vor putea asigura locuri de parcare aferente funcțiunii de servicii pe parcela nr. 2 având destinația de parcare privată.

IV.3. C – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - Drum Public propus și Parcare Privată

(1) Nivelul de zgomot măsurat, exterior așezărilor umane, va respecta prevederile legislației în vigoare. Amplasarea drumului trebuie să se facă fără a prejudicia în vreun fel salubritatea, mediul, starea de sănătate și de confort a populației. În acest scop se au în vedere următoarele:

- realizarea, dezvoltarea și întreținerea spațiilor verzi - perdele de protecție, cu rol antipoluant și estetic;
- folosirea, în măsura posibilităților, a unor tipuri de îmbrăcăminte rutieră absorbantă fonic;

(2) Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite.

(3) Pe parcela nr. 2 s-a propus o parcare privata care va deservi parcelelor de locuire individuala cu servicii nr. 3-8, 9 si 12.

De asemenea pe parcela nr. 2.

- a. Funcțiuni permise: parcare, spații verzi de aliniament aferente drumurilor și spațiilor verzi de protecție a rețelelor tehnico-edilitare, echipamente tehnico-edilitare alei, spații verzi plantate, mobilier urban specific.
- b. Funcțiuni admise cu conditii: funcțiuni complementare precum unitati de servicii si comert ambulant in constructii mobile.
- c. Funcțiuni interzise: altele decat cele de la pct a. si b.

IV.4. SP – ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE

(1) Funcțiunea: scuaruri, spații verzi de aliniament aferente drumurilor și spațiilor verzi de protecție a rețelelor tehnico-edilitare, alei, spații verzi plantate, mobilier urban specific.

(2) Zona destinată spațiilor verzi și plantate are o suprafață de 2959 mp, 7.05 % din suprafața totală a terenului studiat.

(3) P.O.T. maxim = 10%.

(4) Retrăgerea fata de limite:

- Retrăgerea fata de aliniamentul stradal este de **5.00 m**.
- Retrăgerea fata de limita posterioara a parcelei este de **10.00 m**.
- Retrăgerea fata de limitele laterale (stanga, dreapta) este de minim **2.00 m** conform Codului Civil.

(5) Pe zonele verzi se vor putea realiza amenajari peisagere.

(6) Construcțiile admise a fi amplasate sunt: pergole, chioșcuri, pavilioane, fântâni, echipamente de joacă pentru copii, echipamente sportive, stâlpi de iluminat, jardiniere, bănci, coșuri de gunoi și piese decorative.

(7) Este permisa amplsarea echipamentelor tehnico-edilitare pe parcela.

(8) Se interzice schimbarea de funcțiune a spațiului verde precum și dezmembrarea ulterioară a terenului cu destinația de spațiu verde în vederea extinderii zonelor de locuit.

(9) Este interzisă intervenția cu tăieri în coroana arborilor, dispuși în aliniamente, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor învecinate precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene. Nu se admit tăieri în coroană, care să altereze forma de creștere sau să determine îmbolnăviri ale arborilor.

IV.5. TE – ZONĂ TEHNICĂ

(1) Zona cuprinde totalitatea echipamentelor și instalațiilor de transformare a energiei electrice, branșamente de apă potabilă, stații de pompare aferente rețelei de canalizare (în cazul necesității), bazine de retenție și separatoare de hidrocarburi pentru apele pluviale, cămine majore de racord, zone administrative aferente, vestiare, spații de depozitare, parcaje, stație de autobuz, echipamente de producere energie regenerabilă etc.

(2) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.

(3) Parcela destinată zonei tehnice se va amenaja peisager.

(4) Este interzisă amplasarea unor construcții cu funcțiuni de: locuire permanentă, instituții și servicii, industrie și depozitare.

(5) Este interzisă transformarea parcelei în parcelă dedicată spațiului verde sau circulațiilor publice.

(6) Este interzisă împrejmuirea parcelei destinată zonei tehnice cu excepția posibilității împrejuririi și securizării la nivel zonal a echipamentelor tehnico edilitare. Echipamentele tehnico edilitare se vor integra în amenajarea peisageră.

(7) Soluția de amplasare a echipamentelor tehnico – edilitare pe parcela destinată zonei tehnice (TE), va fi reconfigurată, adaptată și detaliată în cadrul documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), în funcție de condițiile specifice ale amplasamentului și de cerințele tehnice actualizate.

V. CONCLUZII

(1) Soluția urbanistică adoptată se înscrie în tendințele de dezvoltare ale Municipiului Timișoara.

(2) Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, în funcție de ritmul populării zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară, caracteristică unei zone cu clădiri de locuit.

(3) Se recomandă corelarea construcției de locuințe cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

(4) Prestatorul garantează elaborarea documentației în conformitate cu normele în vigoare la momentul avizării și aprobării de către organele abilitate.



(5) Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza ridicării topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

(6) Certificatele de Urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

(7) 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/actualizării a situației existente.

Întocmit Sp. RUR arh. Ioana STANCU ISPAS

