

## **FOAIE DE CAPAT**

**PR. NR. 80/2015**

**DENUMIRE PROIECT : PUZ- M1 – ZONA URBANIZARE- ZONA MIXTA CU  
REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS ADIACENTA  
PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC**

**AMPLASAMENT : Municipiul Timisoara, str, Samuil Micu, nr. 9, jud. Timis**

**BENEFICIAR : S.C. TANIX IMPEX S.R.L.**

**PROIECTANT GENERAL : S.C. ATG STUDIO S.R.L.  
TIMISOARA, Calea Sagului, nr 29/A  
Tel/fax: 0356 – 411328 Mobil: 0721 424 360**

**FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.**

**S.C. ATG STUDIO S.R.L.**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date generale

Denumire proiect	: PUZ- M1 – ZONA URBANIZARE- ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
Amplasament	: Municipiul Timisoara, str, Samuil Micu, nr. 9, jud. Timis
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: S.C. TANIX IMPEX S.R.L.
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Zona are ca obiect **realizarea unei zone mixte cu regim de construire inchis adiacenta principalelor de trafic.**

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea beneficiarului.

#### 1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- PUG in vigoare Timisoara
- PUG in curs de aprobare Timisoara, Rev.3

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

#### 2.1. Evolutia zonei

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, avand un caracter mixt. Conform PUG Timisoara terenul se afla intr-o zona industriala urmand ca prin PUG-ul in curs de aprobare zona sa fie mentionata ca zona mixta. Zona se remarca printr-o structura functionala eterogena, caracterizata de mixajul intre activitatile de interes general, cu acces public, ce tind sa ocupe parterele si locuirea situata la nivelele superioare ale imobilelor multifunctionale.

Specific este modul de construire urbana de tip inchis, cu imobile situate in aliniament, cu regim mediu de inaltime.

## **2.2. Incadrare in localitate**

Terenul se afla in municipiul Timisoara, strada Samuil Micu nr. 9.

## **2.3. Vecinatati**

Zona studiata se invecineaza:

- nord cu parcela 5451 (locuinte colective), parcela 5450 (locuinta individuala), parcela 5449 (locuinta individuala)
- est cu strada Samuil Micu
- sud cu parcela 431506 (servicii, zona mixta)
- vest cu intrarea Ioan Vasii.

## **2.4. Elemente ale cadrului natural**

Conform extrasului CF pe teren se gasesc 4 constructii si o baraca metalica cu regim de construire parter.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate ( 10,6° C ), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic ( 95 ).

Clima este temperat – moderata.

## **2.5. Circulatia**

Accesul la parcela se face de pe strada Samuil Micu folosind servitutea de trecere inscrisa in CF 431505.

## **2.6. Ocuparea terenurilor**

Parcela este afectata de constructii.

In prezent exista doua corpuri de cladire parter avand functiunea de productie conform CF, un corp de cladire parter avand functiunea de centrala termica conform CF si un corp de cladire parter cu doua anexe avand functiunea de baraca.

## **2.7. Echipare edilitara**

Parcela studiata este echipata edilitar fiind racordata la retelele de apa/canal, energie electrica, gaz.

## **2.8. Probleme de mediu**

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa.

Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

### **2.9. Optiuni ale populatiei**

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de informare a populatiei.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism rezulta ca pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara realizarea unei documentatii PUZ.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

In PUG-ul actual terenul este prevazut ca si zona cu unitati industriale. In PUG-ul in curs de aprobare parcela se va incadra intr-o zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Pe terenul detinut de beneficiar se doreste amenajarea unor cladiri de locuinte colective si birouri cu activitati administrative si financiar bancare, spatii verzi, accese auto si parcuri colective cu acces public.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Se propune realizarea unui drum public cu prospectul stradal de 12m, in partea de sud a parcelei studiate, ce va face legatura intre strada Samuil Micu si intrarea Ioan Vasii.

### **3.5. Zonificarea functionala**

Pe parcela se va realiza o **zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic.**

Utilizarea funcțională

Utilizări admise:

(01) Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc.

(02) Spatii de locuit (apartamente) vor fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie.

(03) La imobilele noi, parterele spre spatii publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

Utilizări admise cu condiții:

(04) Conversia functionala in cazul locuintelor situate la parterul cladirilor existente cu conditia asigurarii accesului direct din spatiul public. Diferenta de nivel intre stradasi intrare va fi de maximum o treapta. Eventuale diferente de nivel pana la cota parterului pot fi preluate doar in interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fatada nu e garantata, fiind determinata de configuratia si arhitectura cladirii. Pentru activitati cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang sau, daca locuirea nu e prezentata pe parcela , din curtea imobilului.

(05) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

(06) Instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire , pompe de caldura, etc.) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

(07) Garajele publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

- sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasat in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)
- accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa/secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

(08) Activitati de tip tertiar ale locatarilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala- servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexa 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire,
- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 50 mp,
- sa implice maxim 5 persoane
- sa aiba acces public limitat (ocazional)
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei

Utilizări interzise:

(09) Activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comert en gros.
- Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket ( big box), mall, etc.
- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine/ferestre.

(10) Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public. Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Locuire de tip individual.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Instalatii/utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

(11) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

(12) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

(13) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctulele anterioare.

(14) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **3.5.1 Reglementari**

Suprafata totala a parcelei existente este de 2 031 mp.

Se propune demolarea constructiilor existente.

Se propune cedarea unei suprafete de teren de 421,55mp pentru realizarea drumului de legatura intre strada Samuil Micu si intrarea Ioan Vasii.

#### **Amplasarea cladirilor fata de limite:**

Se propun o cladire amplasata astfel incat sa respecte aliniamentul existent la frontul stradal dar si retragerile existente pe laturile laterale a parcelei.

Amplasarea cladirii este in forma de "L" cu laturile aliniata strazii Samuil Micu si strazii nou propuse.

Cladirea se va retrage la 9m fata de partea din spate a parcelelor de locuinte individuale aflate la nord de parcela studiata.

#### **Inaltimea maxima admisa:**

Pentru cladirile pe colt se admite o inaltime maxima la cornisa ce nu va depasi 25 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+5+1R sau (1-3S)+P+6E.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.

Se propun parcaje colective cu acces public: rezultand urmatorii indici urbanistici:

POT maxim = 85%, CUT = 4.

#### **Spatii verzi:**

Se va prevedea o zona verde in cadrul parcelei de min 5% respectiv 101,55mp

### **3.5.2. Bilant teritorial**

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	2 031	100	2 031	100
Teren conform ridicare topografica	2 031	100	2 031	100
<b>Zona urbanizare - zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic</b>	0	0	1609,45	79,24
Drumuri, trotuare si spatii verzi in aliniament	0	0	421,55	20,76
<i>Zona verde propusa in cadrul parcelei reglementate</i>	0	0	101,55	5

### **3.5.3. Indici constructivi propusi**

- POT maxim=85%, CUT=4; Regim de inaltime maxim(1-3S)+P+6E

### **3.6.Obiective de utilitate publica**

Se propune realizarea unui drum public cu prospectul stradal de 12m, in partea de sud a parcelei studiate, ce va face legatura intre strada Samuil Micu si intrarea Ioan Vasii. Suprafata de teren cedata in vederea realizarii acestuia va fi de 421,55mp

## **4. CONCLUZII**

Avand in vedere cele de mai sus consideram ca zona studiata are potential de dezvoltare urbana si se incadreaza in planurile de urbanism existente.

Intocmit: arh. Gabriel T. Almajan

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

### 2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si completata in 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie si continutul documentelor si alte acte legislative specifice domeniului
- Regulament General de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local Timisoara nr. HCL 157/2007, prelungit cu HCL 105/2012
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCJ Timis nr. 115/2008

### 3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme



obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiata in plansa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Terenul in suprafata de **2 031 mp** se afla in **intravilanul municipiului Timisoara, jud.TIMIS, str. Samuil Micu, nr.9** si figureaza in Cartea Funciara cu **CF nr.431505, nr CAD 431505**. Acesta urmeaza sa isi schimbe categoria de folosinta conform plansei de "Reglementari".

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea retele de infrastructură este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

**a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul stradal :**

Constructia se va amplasa la o distanta de 0,00 m fata de aliniamentele stradale (parcela va avea front stradal pe 3 laturi).

**b) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de proprietate:**

Constructia se va retrage cu 9m fata de limitele posterioare ale parcelelor amplasate la nord de parcela studiata.

## **7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie de configurare, amplasarea si autorizare a acestora.

Se propune, pentru accesul la cladire, un drum public cu profil stradal de 12 m pe latura de sud a parcelei studiate.

Accesele pietonale vor fi prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie la curtile interioare.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local dupa caz.

Retelele de apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in spatiul verde aferent lotului.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Parcela rezultata in urma dezmembrari va avea o forma rectangulara.

## **10. Reguli cu privire la amenajari exterioare ( amplasarea de spatii verzi, imprejmuiiri, parcare si garaje )**

Amplasarea parcajelor in subsolul cladirilor si fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la parcare nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului.

Lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrari de plantare.

Plantatiile de aliniament, de a lungul acceselor rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il strabate si punerea in evidenta a unor obiective deosebite asigurand reducerea poluarii sonore si de noxe. Se prevad rampe pentru handicapati, la trotuare si spatii publice.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **11. Unitati functionale**

Parcela va avea o singura functiune:

A// Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE**

**A// ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIE INCHIS ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC**

## **A1. Generalitati**

### Art.1 Zona functionala propusa

-Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic

## **A2. Utilizarea functionala**

### Art.2 Utilizări admise:

(01) Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc.

(02) Spatii de locuit (apartamente) vor fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie.

(03) La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

### Art.3 Utilizări admise cu conditii:

(04) Conversia functionala in cazul locuintelor situate la parterul cladirilor existente cu conditia asigurarii accesului direct din spatiul public. Diferenta de nivel intre stradasi intrare va fi de maximum o treapta. Eventuale diferente de nivel pana la cota parterului pot fi preluate doar in interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fatada nu e garantata, fiind determinata de configuratia si arhitectura cladirii. Pentru activitati cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang sau, daca locuirea nu e prezentata pe parcela , din curtea imobilului.

(05) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

(06) Instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire , pompe de caldura, etc.) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

(07) Garajele publice sau private sub si supraterrane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

- sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasat in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)
- accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa/secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

(08) Activitati de tip tertiar ale locatarilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala- servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexa 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire,

- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 50 mp,
- sa implice maxim 5 persoane
- sa aiba acces public limitat (ocazional)
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei

#### Art.4 Utilizări interzise:

(09) Activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comert en gros.
- Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket ( big box), mall, etc.
- Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine/ferestre.

(10) Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public. Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Locuire de tip individual.
- Constructii provizorii de orice natura.
- Instalatii/utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

(11) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

(12) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

(13) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctulele anterioare.

(14) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **A3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6 Orientarea fata de punctele cardinale

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

#### Art.7 Amplasarea fata de drumurile publice

Constructia se va amplasa la o distanta de 0,00 m fata de aliniamentele stradale (parcela va avea front stradal pe 3 laturi).

#### Art.8 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

-nu este cazul.

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

-nu este cazul.

#### Art.10 Amplasarea fata de aeroporturi

-nu este cazul.

#### Art.11 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

-nu este cazul.

#### Art.12 Amplasarea fata de aliniament se va face cu urmatoarele retrageri:

Constructia se vor amplasa la o distanta de 0,00 m fata de aliniamentele stradale (parcela va avea front stradal pe 3 laturi).

#### Art.13 Amplasarea in interiorul parcelei

Constructia se va retrage cu 9m fata de limitele posterioare ale parcelelor cu functiunea de locuire amplasate la nord de parcela studiata.

### **A4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### Art.14 Accese carosabile

-se va asigura obligatoriu minim 1 acces carosabil pe parcela cu latimea de 6 m.

#### Art.15 Accese pietonale

-accesele pietonale sunt prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

-profilul strazilor prevede realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile conform profilelor transversale prezentate.

## **A5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara**

Art.16 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

-alimentarea cu apa a obiectivului propus se va face prin bransarea la conducta de apa existenta in localitatea Timisoara.

-canalizarea menajera obiectivului propus se va face prin racordare la reseaua de canalizare existenta in localitatea Timisoara.

-apele pluviale de pe strazi se vor colecta prin intermediul unor rigole stradale deschise propuse, dupa care acestea vor fi colectate de sistemul de canalizare al orasului.

-firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art.17 Realizarea de retele tehnico – edilitare

-Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

- Infrastructura de bransament 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.18 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

-rețelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.

-drumurile propuse intra in proprietatea publica a autoritatii locale. Astfel autoritatea locala va fi responsabila cu intretinerea si mentinerea in buna stare a drumurilor.

-rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

-indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

## **A6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

### Art.19 Parcelarea

-parcela va avea forma rectangulara cu dimensiunile prevazute in plansa de reglementari.

### Art.20 Inaltimea constructiilor

Pentru cladirile pe colt se admite o inaltime maxima la cornisa ce nu va depasi 25 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S) +P+5+1R, (1-3S)+P+6E.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.

### Art.21 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

- 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. (HG 525/1996, Art. 32).

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

-volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bowindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%),sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

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

-pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.



-firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

Art.22 Procentul de ocupare al terenului

POT maxim = 85%, CUT = 4.

## **A7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejuriri**

Art.23 Parcaje

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

- Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.

- Dacă se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul POT și CUT. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

-Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

-Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Art.24 Spatii verzi.

-Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

- Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop.

## Art. 25 Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre spațiul public vor 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 împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Intocmit

arh. Gabriel T. Almajan