



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

PARCELA CF nr. 437320, nr. cad. 437320 (nr. CF vechi 132213, nr. cad. vechi A1529/1/1/11)

extravilan mun. Timișoara

I. DISPOZIȚII GENERALE

INTRODUCERE

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal “P.U.Z. Locuințe și funcțiuni complementare”, mun. Timișoara, C.F. 437320 Timișoara, nr. cad. 437320.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- Stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- Precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General în lucru și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;

- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată; - Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;

- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;

- Hotărârea C.J.Timiș nr.87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timiș..

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Articolul 3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal “P.U.Z. Locuințe și funcțiuni complementare” extravilan mun. Timișoara, C.F. 437320 Timișoara, nr. cad. 437320, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center
Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

Articolul 4.

Prezentul regulament se aplica teritoriului marcat in planul de reglementari care face parte integranta din acest regulament.

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord – parcela cu nr. cad. A1529/1/1/10 (Consiliul Municipal), teren liber de construcții;
- la Sud – parcela cu nr. cad. A1529/1/1/12 (Consiliul Municipal), teren liber de construcții;
- la Vest – DE 1529/1/1/8;
- la Est – parcela cu nr. cad 413261 si parcela cu nr. cad. 418992 (C.A.P. Ciarda Roșie Timișoara), pe care se află construcții de locuințe și anexe în regim P.

Articolul 5.

Prevederile prezentului Regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General Timișoara. Pentru zona cuprinsa in prezentul Plan Urbanistic Zonal nu au mai fost elaborate si aprobate conform Legii 50/91 alte regulamente de urbanism cu care prezentul regulament sa vina in contradictie.

II. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 6.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ si se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala, functiunea predominanta permitand stabilirea categoriilor de interventie.

Avand in vedere dimensiunea terenului reglementat si faptul ca prin regulamentul prezent se asigura o omogenitatea functionala si morfologica pentru toata zona reglementata se propune o singura **unitate teritoriala de referinta – UTR Locuințe și funcțiuni complementare**, ce se contureaza prin strazile propuse si limitele existente. UTR-ul va avea o **subzonă funcțională**, după cum urmează:

- ZLi – Subzona rezidentiala de locuinte individuale (cu maxim 2 apartamente/parcelă).

Articolul 7.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	3991 mp	33,26%
S aferentă zonei de locuinte individuale cu maxim două apartamente	0	0	7009 mp	58,41%
S aferentă zonei de spatii verzi	0	0	1000 mp	8,33%
Teren arabil in extravilan	12000 mp	100%	0	0
TOTAL TEREN	12000 mp	100%	12000 mp	100%



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center
Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

III.UTILIZARE FUNCTIONALA si alte POSIBILITATI de UTILIZARE ale TERENURILOR

Articolul 8. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

FUNCTIONEA DOMINANTA:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială cu funcțiuni complementare, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban, cu un regim de înălțime max. P+1E+M/Er pentru locuințe individuale cu maxim două apartamente.

Se vor respecta prevederile legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – „Exigențe minimale pentru locuințe”.

FUNCTIONI COMPLEMENTARE:

Dotările admise zonei sunt:

- Spatii verzi amenajate: parcuri, spatii de joaca pentru copii;
- Accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje.

UTILIZARE FUNCTIONALA SUBZONA ZLi – Subzona rezidentiala de locuințe individuale (cu maxim 2 apartamente/parcelă);

Articolul 9. UTILIZARI PERMISE

- Construirea de locuințe individuale cu caracter semiurban, cu garajele aferente, având maxim 2 apartamente/parcelă.
- Funcțiuni complementare zonei de locuit: birouri destinate desfășurării activităților liberale, având maxim 5 angajați.
- Spatii verzi amenajate: parcuri, spatii de joaca pentru copii.
- Accese pietonale, carosabile, parcuri;
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.

Articolul 10. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Funcțiunile permise cu condiții în zona reglementată sunt: construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Articolul 11. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z.

Articolul 12. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto; stații de spălare auto;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;
- Panouri mari de publicitate în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.
- Depozite de deseuri.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center
Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

IV. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR SI A PARCELELOR

REGULI cu privire la FORMA si DIMENSIUNILE PARCELELOR

Articolul 21.

In cazul terenului de fata, suprafata parcelelor pentru construcții nu va fi mai mica de 514 mp pentru subzona de locuinte individuale cu maxim două apartamente.

Articolul 22.

Adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel mult egală cu frontul acestora.

Articolul 23.

Alipirile și dezlipirile ulterioare se vor putea realiza doar respectând Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat.

REGULI de AMPLASARE, RETRAGERI MINIME si CONFORMARE a CONSTRUCTIILOR:

Articolul 24. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv spre nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h potrivit OMS nr. 119/2014 privind normele de igiena.

Articolul 25. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Pentru zona studiată este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinațiile stabilite anterior numai daca exista posibilitati de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute. Prospectul stradal minim acceptat este de 12m.

Distanța construcțiilor față de drum va fi de minim 5 m și conform planșei „Reglementari urbanistice” planșa nr. 03-A.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI

Articolul 26. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Construcțiile se vor alinia in functie de forma parcelei dupa cum urmeaza:

- Retrase la 5 m de la fronturile stradale pentru construcțiile propuse în subzona de locuințe individuale;
- Retragerile sau iesirile de la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor din zona, in conditiile avizarii documentatiei de serviciul de urbanism al mun. Timișoara.

Articolul 27. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Pentru toate constructiile noi ce se vor realiza pe o parcela se impune o distanta minima fata de limitele laterale si fata de limita posterioară a acesteia, dupa cum urmeaza:

- Fata de limitele laterale ale parcelelor se vor respecta retrageri minime de 3.00 m (respectiv H/2 la constructiile ce depasesc la cornisa inaltimea de 6.00 m).
- Distanța fata de proprietatea invecinata va fi de minim 2.00 m (Cod civil) pentru cladiri de max. P+1E/M, iar pentru cladirile cu regim de inaltime mai mare de P+1E/M, se va respecta o distanta de H/2 fata de ambele limite laterale, exceptand cazul constructiilor in regim cuplat.
- Fata de limita din spate se va respecta o retragere minima obligatorie de cel putin 10.00 m.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

Articolul 28.

Marginile exterioare ale fundatiilor nu vor depasi limitele de proprietate, iar apa meteorica captata de pe acoperisuri va fi drenata exclusiv pe teren propriu.

Articolul 29.

In cazul anexelor gospodaresti si a garajului amplasarea acestora va respecta urmatoarele conditii:

- la frontul stradal amplasarea garajelor este permisa sub forma constructiilor provizorii din materiale lemnoase, neinchise pe cel putin 2 laturi (port car etc..) sau alipite de constructia principala;

- la limitele laterale se permite amplasarea acestora doar cu conditia ca ele sa nu depaseasca inaltimea de 3m;

- la limita posterioara se permite amplasarea anexelor gospodaresti pe limita doar in cazul in care nu depasesc inaltimea de 3m, in caz contrar se va respecta o retragere de cel putin 6m fata de limita posterioara.

Articolul 30. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu se accepta amplasarea mai multor constructii principale pe aceeași parcelă.

PROCENTUL de OCUPARE al TERENULUI, COEFICIENTUL de UTILIZARE al TERENULUI

Articolul 32.

Procentul de Ocupare al Terenului exprima limita maxima a suprafetei permisa sa fie ocupata la nivelul solului cu constructii. Vor fi luate in calcul proiectia la nivelul solului a cladirilor si anexelor lor, fara suprafetele cailor de acces si stationare, respectiv terase.

In cazul prezentei lotizari se va respecta un P.O.T. maxim de 35% pentru subzona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă.

Se va respecta un C.U.T. de maxim 1,05 pentru subzona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Articolul 33. SUBZONA ZLI - Subzona rezidentiala de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente

Regimul de inaltime al constructiilor va fi de maxim P+1E+M/Er.

Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor va fi de 9 m pentru locuintele cu regim de inaltime P+1E+M/Er. Se admit accente locale ale geometriei acoperisului, in functie de amplasament.

REGULI cu privire la ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII si DRUMURI

Articolul 36. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Articolul 37. ACCESE PIETONALE

La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati.

Articolul 38. - DRUMURI

Drumurile prevazute in acest P.U.Z. permit satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila, salvare, circulatia persoanelor cu dizabilitati.

La dimensionare se va tine cont de legislatia in vigoare, privind profilul stradal si de categoria strazii.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

PROPRIETATE PUBLICA

Articolul 39.

Proprietarii terenului propus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru circulațiile prevăzute, conform planșei 04-A „Proprietatea asupra terenurilor”. În acest sens, la faza dezmembrării parcelelor și intabulării, terenurile propuse a fi trecute în domeniul public vor fi eliberate de sarcini.

Retelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a mun. Timișoara.

Retelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietatea societăților de furnizare de utilități.

REGULI cu privire la ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Articolul 40.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem colectiv.

Articolul 41. ALIMENTAREA CU APA

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara. Extinderea rețelei de apă potabilă se va realiza din Calea Buziașului, de-a lungul DE 1529/1/9 și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 125 mm, conform planșei de reglementări edilitare anexate. Din această rețea se va realiza câte un branșament pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Articolul 42. ASIGURAREA CANALIZARII

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețea de canalizare, asigurarea noii dezvoltări cu a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială în zonă.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al municipiului Timișoara în lungul străzilor majore și secundare ale zonei și anume: din Calea Buziașului, de-a lungul DE 1529/1/9 și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată, conform plansei de reglementări edilitare anexate. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizată din PVC – KG cu diametrul de 315 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m³, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 40 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 15 minute după oprirea ploii, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

Vcolectat = 39,44 m³.

Volumul de apă colectat anual este:

V_{anual} = 7.560,00 m³ /an.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Articolul 43. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE SI CATV

Alimentarea cu energie electrica se asigura prin racorduri de j.t. cu cablu subteran de la sursa E-DISTRIBUTIE BANAT SA, pana la firida de bransament electric. Racordurile se realizeaza pe baza studiului de solutie si a proiectului elaborat de E-DISTRIBUTIE BANAT SA, de catre firmele atestate ANRE pentru acest gen de lucrari. Cladirile se vor racorda la instalatiile de telecomunicatii ale operatorilor din zona, pana la firida telefonica. La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

Articolul 44. ALIMENTAREA CU GAZE

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi bransamente la acestea. Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate subteran.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

Articolul 45. GESTIONAREA DESEURILOR

Orice cladire de locuit, precum și orice alta unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele – amplasate într-un loc special pe propriul teren.

ASPECTUL EXTERIOR al CONSTRUCTIILOR

Articolul 46.

Orice construcție nouă sau modificare a unei existente trebuie să se înscrie armonios în zonă. Construcțiile noi trebuie – prin proporții și configurația fațadei, cât și volumetric, să se subordoneze caracterului general de zonă urbană, și să asigure, prin înălțime, formă și dimensiunile sale, o continuitate în profilul general al străzii.

Articolul 47.

Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior, și materiale de construcții precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic etc.)

Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi executate cu aceeași calitate arhitecturală și urmărindu-se aceleași criterii, chiar și atunci când rezultă un calcan. Execuția finisajelor și calitatea lor trebuie să respecte normele calitative aflate în vigoare.

Articolul 48.

Nu se accepta sub nici o formă culori contrastante la nici o fațadă, acestea trebuie să fie executate cu o calitate superioară și în tonuri moderate, calde, armonizate.

REGULI cu privire la AMPLASAREA de PARCAJE, SPATII VERZI si IMPREJMUIRE

Articolul 49. PARCAJE, GARAJE

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețele necesare parcarilor și garajilor, caracteristice fiecărei funcțiuni.

Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului panta de acces va începe după limita de proprietate. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Amplasarea garajelor și a parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității în caz de incendiu.

Pentru locuințele individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă este obligatorie prevederea a minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă în parte sau garaj în aceleași condiții.

Articolul 50. SPATII VERZI

Spațiile verzi amenajate se vor împărți în trei categorii, după cum urmează:

1. Trei parcele independente de spațiu verde, destinate accesului public, cu trecere în domeniul public;
2. Spații verzi în aliniamentul stradal;
3. Spații verzi în procent de minim 30% în interiorul fiecărei parcele de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă.

Articolul 51. PARCELE INDEPENDENTE DE SPAȚIU VERDE

Dotări permise: alei pietonale, mobilier urban, locuri de joacă, fântâni arteziene, amenajări peisagere, instalații edilitare.

Pentru toată zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 437320 Timișoara; Nr. Cad. 437320

Articolul 52. SPAȚII VERZI ÎN ALINIAMENTUL STRADAL

Dotări permise: instalații edilitare, iluminat stradal, mobilier urban, publicitate stradală, aliniamente de arbori, amenajări peisagere cu arbori și arbuști ornamentali.

Pentru toata zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.

Articolul 53. SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELELOR

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției. Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.

Dotări permise: instalații edilitare, amenajări peisagere, mobilier urban, alei pietonale.

Pentru toata zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.

Articolul 54. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea la frontul stradal va respecta o înălțime maximă de 2,00 m, cu un soclu opac înalt de maxim 80 cm, restul împrejmuirii până la 2,00 m fiind transparentă (excepție făcând stalpii de susținere). Forma arhitecturală și materialele de execuție trebuie să se încadreze și să se subordoneze stilului arhitectural adoptat de clădirea principală pentru a forma împreună cu aceasta un tot unitar. Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a străzii.

Pe celelalte laturi ale terenului (în afara frontului stradal), se pot realiza împrejmuiri opace (zidarie, lemn etc) sau transparente (plasa de sarma), cu o înălțime maximă de 2.00 m.

Întocmit,
arh. **Laura Tifan Gy**