



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Capitolul 1 - Dispoziții generale

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei/parcelelor reglementate. Limita zonei studiate și a zonei reglementate sunt figurate în planșele „Studiu de cvartal” și „Reglementări urbanistice propuse” cuprinse în Planul Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități existente și propuse în zonă și este evidențiată în planșa „Reglementări urbanistice”. Pe baza zonificării funcționale s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” pe terenurile situate în municipiul Timișoara, Calea Buziașului nr. 60 / Str. Martin Constantin Radu nr. 6, jud. Timiș și identificate prin CF 421299 Timișoara, CF 452443 Timișoara și CF 451746 Timișoara.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și s-a elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism, odată aprobat, se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1995; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

1.2. Baza legală a aprobării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu, dar fără a se limita la acestea:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 839/2009;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- O.U.G. nr. 57/2019 privind aprobarea Codului administrativ;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);



- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” pe terenurile situate în municipiul Timișoara, Calea Buziașului nr. 60 / Str. Martin Constantin Radu nr. 6, jud. Timiș și identificate prin CF 421299 Timișoara, CF 452443 Timișoara și CF 451746 Timișoara, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și menționate în certificatul de urbanism și devine act de autoritate publică al administrației publice locale - Municipiul Timișoara.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea, amplasarea și conformarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafețele de teren aparținând teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, identificate prin CF 421299 Timișoara (în suprafață de 2926 mp), CF 452443 Timișoara (în suprafață de 973 mp) și CF 451746 Timișoara (în suprafață de 2918 mp), în suprafață totală de 6817 mp.

Capitolul 2 - Utilizare funcțională

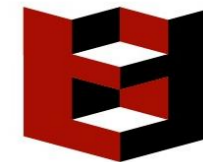
2.1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- amenajarea urbanistică a zonei studiate;
- zonificarea funcțională, având în vedere reglementările existente în zonă, vecinătățile;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- echiparea tehnico-edilitară existentă în zonă și propusă pe terenul beneficiarului;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent, conservarea și protecția mediului;
- preluarea tramei stradale existente și reorganizarea acesteia, în scopul asigurării acceselor pietonale și auto la obiectivele propuse.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarele operațiuni:

- realizarea unei subzone restrânse de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2 - CF 421299 - pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), cu posibilitatea dezlipirii ulterioare și instituirii servituții de trecere prin subzonele SZ1, SZ5, SZ4 și SZ3;
- realizarea unei subzone extinse de locuințe cu maxim trei unități locative - maxim trei locuințe unifamiliale (SZ4 - CF 451746 - pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), cu posibilitatea dezlipirii ulterioare și instituirii servituții de trecere prin subzona SZ5;
- realizarea unei subzone restrânse de servicii și/sau comerț (SZ5 - CF 451746 - pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), cu posibilitatea dezlipirii ulterioare și cu acces direct din Str. Martir Constantin Radu;
- realizarea unei subzone extinse de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1 - CF 421299 - pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2918 mp), cu posibilitatea dezlipirii ulterioare și cu acces direct din Calea Buziașului;
- realizarea unei subzone retrânse de spații verzi și pentru sport (SZ3 - CF 452443 - cu suprafața de 973 mp), care să deservească subzonele de locuințe cu maxim două unități locative și cu maxim trei unități locative.



2.2. Utilizări permise

2.2.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar utilizările permise sunt următoarele:

- pentru partea dinspre Calea Buziașului: clădire monofuncțională sau mixtă pentru activități administrative, financiar-bancare, culturale, învățământ, sănătate, turism, comerț, alimentație publică, servicii nepoluante și birouri, servicii manufacturiere și profesionale; clădire cu funcțiune mixtă, cu locuire colectivă numai la etajele superioare și în mod obligatoriu la parter cu funcțiune complementară, conform utilizărilor de mai sus;
- pentru partea dinspre interiorul cvartalului: clădire pentru locuire colectivă;
- elemente de semnalistică și de publicitate exterioară, cu dimensiunea maximă de 80x50 cm;
- circulații pietonale și carosabile, parcaje subterane și la sol, grădini, instalații și rețele exterioare necesare funcționării construcțiilor propuse prin subzonă;
- până la punerea în aplicare a prevederilor pentru SZ1, construcțiile existente se vor păstra ca volumetrie și se vor utiliza în continuare.

2.2.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar utilizările permise sunt următoarele:

- locuințe individuale cu regim de înălțime redus;
- locuințe cuplate tip duplex (cu maxim două unități locative) cu regim de înălțime redus;
- anexe gospodărești aferente locuințelor individuale și/sau cu maxim două unități locative (garaje, anexe, foisoare de grădină, piscine etc.);
- circulații pietonale și carosabile, parcaje subterane, la demisol și la sol, grădini, instalații și rețele exterioare necesare funcționării construcțiilor de locuințe individuale și/sau cu maxim două unități locative.

2.2.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar utilizările permise sunt următoarele:

- plantații înalte, medii și joase;
- circulații pietonale și carosabile, inclusiv circulații între subzonele reglementate prin prezentul plan urbanistic zonal;
- mobilier urban, amenajări pentru joaca copiilor și pentru activitățile în aer liber și odihna adulților;
- ochiuri de apă, bazine de apă;
- amenajări pentru sport în aer liber (neacoperite): terenuri de sport cu înveliș permeabil sau gazonat;
- piscine și instalații aferente piscinelor, foisoare de grădină acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, cu condiția încadrării în procentul de ocupare de maxim 20%;
- instalații și rețele exterioare necesare funcționării spațiilor verzi și pentru sport.

2.2.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim trei unități locative (SZ4)

Subzona propusă de locuințe cu maxim trei unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar utilizările permise sunt următoarele:

- locuințe individuale cu regim de înălțime redus, dispuse izolat, rezultând un ansamblu format din maxim trei locuințe individuale;
- anexe gospodărești aferente ansablului format din maxim trei locuințe individuale (garaje, anexe, foisoare de grădină, piscine etc.);
- circulații pietonale și carosabile, parcaje subterane, la demisol și la sol, grădini, instalații și rețele exterioare necesare funcționării ansablului format din maxim trei locuințe individuale.

2.2.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar utilizările permise sunt următoarele:

- clădire monofuncțională sau mixtă pentru activități administrative, financiar-bancare, culturale, învățământ, sănătate, turism, comerț, alimentație publică, servicii nepoluante și birouri, servicii manufacturiere și profesionale;
- elemente de semnalistică și de publicitate exterioară, cu dimensiunea maximă de 80x50 cm;
- circulații pietonale și carosabile, parcaje subterane, la demisol și la sol, grădini, instalații și rețele exterioare necesare funcționării construcțiilor de servicii și/sau comerț;
- până la punerea în aplicare a prevederilor pentru SZ5, construcțiile existente se vor păstra ca volumetrie și se vor utiliza în continuare, putând inclusiv fiind schimbată destinația acestora în conformitate cu utilizările permise și permise cu condiții pentru subzonă.

2.3. Utilizări permise cu condiții

2.3.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- conversia integrală sau parțială a apartamentelor în servicii nepoluante, profesionale, manufacturiere, birouri, în următoarele condiții: să se adreseze preponderent locuitorilor zonei, să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire (acolo unde se

2.3.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- conversia (numai parțială) a locuințelor în servicii nepoluante, profesionale, manufacturiere, birouri, în următoarele condiții: să se adreseze preponderent locuitorilor zonei, să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire de către proprietarii

2.3.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- acoperirea temporară numai pe timpul iernii sau a sezonului ploios a amenajărilor (terenurilor) pentru sport cu structuri ușoare tip „balon”, cu depășirea procentului maxim de ocupare al terenului de 20%;
- accesul auto pentru circulație, întreținere, intervenții, transport de materiale, fără

2.3.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim trei unități locative (SZ4)

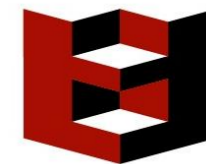
Subzona propusă de locuințe cu maxim trei unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- conversia (numai parțială) a locuințelor în servicii nepoluante, profesionale, manufacturiere, birouri, în următoarele condiții: să se adreseze preponderent locuitorilor zonei, să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire de către proprietarii

2.3.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- conversia funcțională a clădirii existente pe parcelă în clădire cu funcțiunea de servicii și/sau comerț (cu respectarea utilizărilor permise și permise cu condiții), cu păstrarea amplasamentului și a volumetriei acesteia;



realizează conversie parțială), activitatea să se desfășoare numai în interiorul unității supuse conversiei, să aibă acces public limitat (ocazional), să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii în apartamentele învecinate;

- parcaje private (subterane sau supraterane), iar accesul auto să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, pentru deservirea subzonelor reglementate prin prezentul plan urbanistic zonal, cu condiția să fie amplasate suprateran (astfel încât să aibă un impact vizual minim) sau subteran, fără a produce poluare fonică sau de altă natură;

- se admite dezlipirea suprafeței de 2000 mp aferentă subzonei (care rămâne cu acces la domeniul public - Calea Buziașului) și instituirea unei servituți de trecere cu pasul, auto, pentru utilități în favoarea subzonei SZ2.

clădirilor, să fie amplasate preponderent la parterul clădirilor, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp (pentru fiecare clădire), activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelă sau pe parcelele învecinate;

- elementele de signalistică și publicitate, cu dimensiunea maximă de 80x50 cm;

- se admite dezlipirea suprafeței de 926 mp aferentă subzonei și instituirea unei servituți de trecere cu pasul, auto și pentru utilități în favoarea acesteia prin subzonele SZ1, SZ5, SZ4 și SZ3.

afectarea spațiului verde amenajat și plantat;

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, pentru deservirea subzonelor reglementate prin prezentul plan urbanistic zonal, cu condiția să fie amplasate suprateran (astfel încât să aibă un impact vizual minim) sau subteran, fără a produce poluare fonică sau de altă natură;

- se admite instituirea unei servituți de trecere cu pasul, auto și pentru utilități în favoarea acesteia prin subzonele SZ4 și SZ5, precum și accesul nelimitat al proprietarilor, respectiv al locuitorilor din subzonele SZ2 și SZ4.

clădirilor, să fie amplasate preponderent la parterul clădirilor, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp (pentru fiecare clădire), activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelă sau pe parcelele învecinate;

- elementele de signalistică și publicitate, cu dimensiunea maximă de 80x50 cm;

- se admite dezlipirea suprafeței de 2338 mp aferentă subzonei și instituirea unei servituți de trecere cu pasul, auto și pentru utilități în favoarea acesteia prin subzona SZ5, precum și accesul nelimitat la subzona SZ3.

- alimentația publică (servicii de livrare la domiciliu și/sau cu servire la masă pentru maxim 30 de clienți) - cu condiția obținerii acordului notarial al vecinilor direct afectați;

- parcaje private (subterane sau supraterane), iar accesul auto să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

- instalații exterioare necesare funcționării clădirilor, cu condiția ca acestea să producă un nivel de zgomot inaudibil la nivelul ferestrelor clădirilor învecinate;

- se admite dezlipirea suprafeței de 580 mp aferentă subzonei (care rămâne cu acces la domeniul public - Str. Martin Constantin Radu) și instituirea unei servituți asupra acesteia de trecere cu pasul, auto și pentru utilități în favoarea subzonelor SZ4, SZ3 și SZ2.

2.4. Utilizări interzise

2.4.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar utilizările interzise sunt următoarele:

- locuirea individuală, depozitarea, comerțul en-gros, comerțul en-detail în clădiri independente - „supermarket” și „mall”;

- publicitatea comercială prin materiale publicitare de dimensiuni mari (de tip „bannere”), pe fațade sau pe împrejmuiri;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată decât în baza unei noi documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.

2.4.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar utilizările interzise sunt următoarele:

- locuirea cu mai mult de două unități locative sau colectivă de orice fel, alimentația publică, depozitarea, comerțul en-gros, comerțul en-detail în clădiri independente;

- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor domestice;

- publicitatea comercială prin materiale publicitare de dimensiuni mari (de tip „bannere”), pe fațade sau pe împrejmuiri;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată decât în baza unei noi documentații de urbanism.

2.4.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar utilizările interzise sunt următoarele:

- amplasarea de terenuri sau amenajări pentru sport acoperite în mod permanent (pe toată durata anului calendaristic);

- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor domestice;

- publicitatea comercială prin materiale publicitare de dimensiuni mari (de tip „bannere”), pe fațade sau pe împrejmuiri;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată ulterior în baza unei noi documentații de urbanism și nici în baza legislației specifice spațiilor verzi.

2.4.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim trei unități locative (SZ4)

Subzona propusă de locuințe cu maxim trei unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar utilizările interzise sunt următoarele:

- locuirea în mai mult de trei locuințe unifamiliale sau colectivă de orice fel, alimentația publică, depozitarea, comerțul en-gros, comerțul en-detail în clădiri independente;

- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor domestice;

- publicitatea comercială prin materiale publicitare de dimensiuni mari (de tip „bannere”), pe fațade sau pe împrejmuiri;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată decât în baza unei noi documentații de urbanism.

2.4.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar utilizările interzise sunt următoarele:

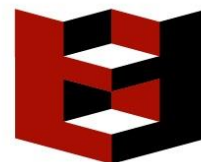
- locuirea individuală sau colectivă de orice fel, depozitarea, comerțul en-gros;

- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor domestice;

- publicitatea comercială prin materiale publicitare de dimensiuni mari (de tip „bannere”), pe fațade sau pe împrejmuiri;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată decât în baza unei noi documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.



Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

3.1.1. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului pe teritoriul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

3.1.2. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

3.1.3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt afectate de zone cu valoare peisagistică și de zone naturale protejate.

3.1.4. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local și/sau național, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național și Ministerului Lucrărilor Publică, Dezvoltării și Administrației. Terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt afectate de zona de monumente istorice, de zona de protecție a monumentelor istorice, de zone construite protejate și nu este afectat de situri arheologice cunoscute și reperate.

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

3.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel de va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă: Legea nr. 50/1991, inclusiv normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, în vigoare la data eliberării autorizațiilor de construire; Legea nr. 10/1995.

3.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.). Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitate.

3.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, a posturilor de transformare, a rețelelor de gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.). Se va respecta distanța impusă față de rețele, în care este interzisă executarea oricărei construcții.



3.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

3.2.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu energie termică, rețele de alimentare cu gaze naturale, după caz, nefiind permisă asigurarea utilităților în regim propriu (de tip apă și/sau canalizare prin puț forat și/sau fosă septică).

Este permisă și recomandată utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică și/sau energie electrică furnizate de panouri solare etc.).

3.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice”.

3.2.7. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea procentului de ocupare a terenului de:

- maxim 40% în cazul subzonei pentru locuințe colective, servicii, comerț (SZ1);
- maxim 20% în cazul subzonei pentru spații verzi și pentru sport (SZ3);
- maxim 35% în cazul subzonelor pentru locuințe cu maxim două unități locative (SZ2), pentru locuințe cu maxim trei unități locative (SZ4) și pentru servicii și/sau comerț (SZ5).

3.2.8. Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului de:

- maxim 2.00 în cazul subzonei pentru locuințe colective, servicii, comerț (SZ1);
- maxim 0.20 în cazul subzonei pentru spații verzi și pentru sport (SZ3);
- maxim 1.05 în cazul subzonei pentru servicii și/sau comerț (SZ5);
- maxim 0.90 în cazul subzonei pentru locuințe cu maxim două unități locative (SZ2) și maxim 0.70 în cazul subzonei pentru locuințe cu maxim trei unități locative (SZ4).

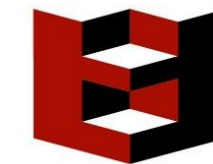
3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare cu destinație de locuințe astfel încât să se evite orientare exclusiv nord. Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire conform legislației în vigoare, iar acestea (încăperile de locuit) se vor amplasa preponderent pe fațadele cele mai favorabile.

3.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.



3.3.3. Amplasarea față de aliniament

3.3.3.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- alinierea clădirilor este obligatorie;
- amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);
- retragerea primei construcții față de aliniament (Calea Buziașului) va fi de 6.00 metri (retragere fixă), cu respectarea zonelor de interdicție de construire față de eventualele rețele existente în zonă, iar ultimul etaj retras (al cincilea) se va retrage cu cel puțin 8.00 metri față de aliniament (Calea Buziașului);
- retragerea celei de-a doua față de aliniament (Calea Buziașului) va fi de 46.50 metri, iar ultimul etaj retras (al treilea) se va retrage cu cel puțin 48.50 metri față de aliniament (Calea Buziașului);
- este permisă depășirea alinierii pentru aparate de intrare acoperite, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele) și numai pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare, cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat.

3.3.3.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);
- amplasarea locuinței individuale sau cu maxim două unități locative se va realiza în fâșia cu adâncimea de 19.80 metri și lățimea de aproximativ 18.90 metri, cu retragere de cel puțin 86.50 metri față de Calea Buziașului; aceasta se va realiza totodată cu retragere de cel puțin 10.00 metri față de limita de dezlipire între subzonele SZ1 și SZ2 (considerată limita posterioară);
- amplasarea locuinței individuale sau cu maxim două unități locative față de subzona dedicată spațiilor verzi și pentru sport va respecta retragerea fixă de 6.00 metri și va avea fațada principală orientată spre această subzonă - față de limita de dezlipire între subzonele SZ2 și SZ3 (considerată aliniament).

3.3.3.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- pentru această subzonă nu este cazul amplasării față de aliniament;
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri).

3.3.3.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim trei unități locative (SZ4)

Subzona propusă de locuințe cu maxim trei unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);
- amplasarea primei locuințe individuale se va realiza în fâșia cu adâncimea de 19.60 metri și lățimea de aproximativ 13.00 metri, cu retragere de cel puțin 49.65 metri față de Strada Martir Constantin Radu; aceasta se va realiza totodată cu retragere de cel puțin 17.90 metri față de limita de dezlipire între subzonele SZ4 și SZ5;
- amplasarea celei de-a doua locuințe individuale se va realiza în fâșia cu adâncimea de 19.60 metri și lățimea de aproximativ 13.00 metri, cu retragere de cel puțin 89.25 metri față de Strada Martir Constantin Radu;
- amplasarea celei de-a treia locuințe individuale se va realiza în fâșia cu adâncimea de 19.60 metri și lățimea de aproximativ 13.00 metri, cu retragere de cel puțin 128.85 metri față de Strada Martir Constantin Radu;
- cele trei locuințe individuale vor dispune fiecare de un teren liber de 590 mp (neafectat de culoarul de servitute) din totalul de 2338 mp aferent subzonei conform planșei „Plan mobilare - detaliu subzone SZ4 și SZ5”.

3.3.3.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:

- alinierea clădirilor este obligatorie;
- amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);
- amplasarea construcțiilor se va face în aliniament (Strada Martir Constantin Radu - retragere fixă), cu respectarea zonelor de interdicție de construire față de eventualele rețele existente în zonă, prin păstrarea, modificarea, reconversia clădirii existente sau prin desființarea acesteia și edificarea uneia noi;
- subsolul construcțiilor propuse va putea depăși zona de implantare supratrană prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”, și se va putea amenaja la minim 0.60 metri față de toate limitele de proprietate generate de subzonă (cu respectarea Codului civil);
- este permisă depășirea alinierii pentru aparate de intrare acoperite, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele) și numai pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare (acestea din urmă peste domeniul public), cu condiția să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat.

3.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

3.3.3.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:

3.3.4.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:

3.3.3.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:

3.3.4.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim trei unități locative (SZ4)

Subzona propusă de locuințe cu maxim trei unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:

3.3.3.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:



- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);

- pentru partea dinspre Calea Buziașului: retragerea construcției față de limitele laterale stânga și dreapta va fi de minim 3.50 metri pentru părțile construcției cu regim de înălțime maxim (S)+P+1E, de minim 5.50 metri pentru părțile construcției cu regim de înălțime maxim (S)+P+4E și de minim 7.50 metri pentru al cincilea etaj retras;

- pentru partea dinspre interiorul cvartalului: retragerea construcției față de limitele laterale stânga și dreapta (va fi de minim 3.50 metri pentru părțile construcției cu regim de înălțime maxim (S)+P+1E, de minim 5.50 metri pentru părțile construcției cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E și de minim 7.50 metri pentru al treilea etaj retras;

- etajele retrase ale celor două construcții (al cincilea, respectiv al treilea) se vor retrage față de nivelul inferior cu minim 2.00 metri pentru toate fațadele;

- între cele două construcții propuse se va păstra o distanță de minim 15.00 metri;

- retragerea construcțiilor față de limita de dezlipire propusă între subzonele SZ1 și SZ2 (considerată limita posterioară) va fi de minim 15.00 metri;

- subsolul construcțiilor propuse va putea depăși zona de implantare supraterană prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”, și se va putea amenaja la minim 0.60 metri față de toate limitele de proprietate generate de subzonă (cu respectarea Codului civil);

- este permisă depășirea limitei de implantare pentru aparate de intrare acoperite, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele), construcții edilitare (de tip post de transformare etc.) și pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare (cu respectarea Codului civil), cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat.

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);

- retragerea locuinței individuale sau cu maxim două unități locative față de limitele laterale vestică și estică va fi de minim 3.50 metri;

- amplasarea locuinței individuale sau cu maxim două unități locative se va realiza în fâșia cu adâncimea de 19.80 metri și lățimea de aproximativ 18.90 metri, cu retragere de cel puțin 86.50 metri față de Calea Buziașului; aceasta se va realiza totodată cu retragere de cel puțin 10.00 metri față de limita de dezlipire între subzonele SZ1 și SZ2 (considerată limita posterioară);

- amplasarea locuinței individuale sau cu maxim două unități locative față de subzona dedicată spațiilor verzi și pentru sport va respecta retragerea fixă de 6.00 metri și va avea fațada principală orientată spre această subzonă - față de limita de dezlipire între subzonele SZ2 și SZ3 (considerată aliniament).

- este permisă depășirea limitei de implantare pentru aparate de intrare acoperite, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele), construcții edilitare (de tip post de transformare etc.) și pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare (numai spre limitele sudică și estică), cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat;

- anexele gospodărești pot depăși zona de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”; acestea se vor amplasa la minim 2.00 metri sau cu calcan față de limitele laterale și posterioară (cu condiția obținerii acordului notarial al vecinilor direct afectați și cu respectarea Codului civil) și cu respectarea culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri).

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);

- retragerea construcțiilor și a amenajărilor permise (terenuri de sport, piscine, foșoare de grădină acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, instalații exterioare - precum posturi de transformare etc.) față de limitele de proprietate și față de culoarul de servitute se va realiza la minim 2.00 metri.

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);

- retragerea celor trei construcții de locuințe individuale față de limita laterală stânga (limita sudică) va fi de minim 2.00 metri și față de limita laterală dreapta (limita nordică) va fi de minim 3.50 metri;

- amplasarea primei locuințe individuale se va realiza cu retragere de cel puțin 89.20 metri față de limita posterioară;

- amplasarea celei de-a doua locuințe individuale se va realiza cu retragere de cel puțin 49.60 metri față de limita posterioară;

- amplasarea celei de-a treia locuințe individuale se va realiza cu retragere de cel puțin 10.00 metri față de limita posterioară;

- între cele trei construcții de locuințe individuale se va păstra o distanță de minim 20.00 metri;

- cele trei locuințe individuale vor dispune de un teren comun cu suprafața de 124 mp, dispus la intrarea în subzonă, pe care se pot amenaja locuri de parcare sau platforme gospodărești și care va putea fi utilizat și în favoarea subzonei SZ1;

- este permisă depășirea limitei de implantare pentru aparate de intrare acoperite, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele), construcții edilitare (de tip post de transformare etc.) și pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare (numai spre limita nordică), cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat;

- anexele gospodărești pot depăși zona de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”; acestea se vor amplasa la minim 2.00 metri sau cu calcan față de limitele laterale și posterioară (cu condiția obținerii acordului notarial al vecinilor direct afectați și cu respectarea Codului civil) și cu respectarea culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri).

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice” și a culoarului de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități propus (cu lățimea de 3.50 metri);

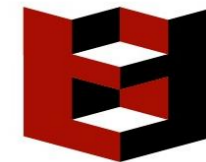
- construcțiile se pot amplasa cu calcan pe limita laterală stânga (limita sudică) sau cu retragere de minim 2.00 metri; în situația păstrării construcției existente (care este retrasă cu mai puțin de 2.00 metri față de limita laterala stânga), orice intervenție de extindere a acesteia se va face cu respectarea prezentului regulament (etajare, extindere), fără modificarea cotei la cornișă existentă spre acea limită;

- construcțiile se vor amplasa cu retragere de minim 3.50 metri față de limita laterală dreapta (limita nordică);

- construcțiile se vor amplasa cu retragere de minim 6.00 metri față de limita de dezlipire propusă între subzonele SZ4 și SZ5 (considerată limita posterioară);

- subsolul construcțiilor propuse va putea depăși zona de implantare supraterană prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”, și se va putea amenaja la minim 0.60 metri față de toate limitele de proprietate generate de subzonă (cu respectarea Codului civil);

- este permisă depășirea limitei de implantare pentru aparate de intrare, rampe de acces la subsol, platforme gospodărești (pentru pubele), construcții edilitare (de tip post de transformare etc.) și pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare (numai spre limitele nordică și vestică, nu și spre frontul stradal), cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat.



3.3.5. Conformarea exterioară a construcțiilor și terenurilor

3.3.5.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- pentru partea dinspre Calea Buziașului: regimul de înălțime maxim admis este (S)+P+4E+Er, cu înălțimea maximă la aticul de deasupra etajului al patrulea de 16.00 metri și deasupra etajului al cincilea de 20.00 metri;
- pentru partea dinspre interiorul cvartalului: regimul de înălțime maxim admis este (S)+P+2E+Er, cu înălțimea maximă la aticul de deasupra etajului al doilea de 10.00 metri și deasupra etajului al treilea de 14.00 metri;
- se recomandă realizarea de acoperișuri tip terasă la atingerea regimului de înălțime maxim admis.

3.3.5.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane - (S)+P+1E+Er/M; se pot admite și configurații de trei niveluri supraterane precum D+P+1E sau D+P+Er/M;
- înălțimea la cornișă sau atic va fi de maxim 9.00 metri, iar înălțimea totală de maxim 12.00 metri;
- se admite realizarea de niveluri intermediare (precum mezanin și/sau supantă), cu încadrarea în înălțimile maxime menționate mai sus.

3.3.5.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile permise (foișoare de grădină acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, instalații exterioare - precum posturi de transformare etc.) este parter;
- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare se pot amplasa atât suprateran, cât și suprateran (în subsol), cu asigurarea unui impact vizual și fonic minim posibil;
- înălțimea la cornișă sau atic va fi de maxim 3.00 metri, iar înălțimea totală de maxim 4.00 metri.

3.3.5.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim trei unități locative (SZ4)

Subzona propusă de locuințe cu maxim trei unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane - (S)+P+1E; se pot admite și configurații de două niveluri supraterane precum D+P sau (S)+P+Er/M;
- înălțimea la cornișă sau atic pe latura sudică va fi de maxim 4.00 metri, înălțimea la cornișă sau atic pe celelalte laturi va fi de maxim 7.00 metri, iar înălțimea totală de maxim 10.00 metri;
- se admite realizarea de niveluri intermediare (precum mezanin și/sau supantă), cu încadrarea în înălțimile maxime menționate mai sus.

3.3.5.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis este (S)+P+2E; se pot admite și configurații de trei niveluri niveluri supraterane precum D+P+1E sau D+P+Er/M;
- înălțimea la cornișă sau atic va fi de maxim 10.00 metri, iar înălțimea totală de maxim 13.00 metri;
- se admite realizarea de niveluri intermediare (precum mezanin și/sau supantă), cu încadrarea în înălțimile maxime menționate mai sus.

3.3.6. Indicatorii urbanistici și procentul de spațiu verde reglementați pe parcelă

3.3.6.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar indicatorii urbanistici admiși sunt:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 40%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 2.00;
- indicatorii urbanistici admiși se vor calcula cu raportarea strictă la suprafața subzonei pentru care se aplică;
- în interiorul subzonei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- este obligatorie plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren; se recomandă păstrarea sau relocarea în vederea păstrării a arborilor maturi de pe amplasament.

3.3.6.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar indicatorii urbanistici admiși sunt:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0.90;
- indicatorii urbanistici admiși se vor calcula cu raportarea strictă la suprafața subzonei pentru care se aplică;
- în interiorul subzonei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- este obligatorie plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren; se recomandă păstrarea sau relocarea în vederea păstrării a arborilor maturi de pe amplasament.

3.3.6.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), iar indicatorii urbanistici maxim admiși sunt următorii:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 20%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0.20;
- indicatorii urbanistici admiși se vor calcula cu raportarea strictă la suprafața subzonei pentru care se aplică;
- în interiorul subzonei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- este obligatorie plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren; se recomandă păstrarea sau relocarea în vederea păstrării a arborilor maturi de pe amplasament.

3.3.6.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim trei unități locative (SZ4)

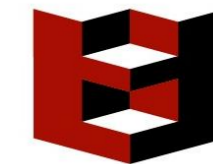
Subzona propusă de locuințe cu maxim trei unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar indicatorii urbanistici admiși sunt:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 0.70;
- indicatorii urbanistici admiși se vor calcula cu raportarea strictă la suprafața subzonei pentru care se aplică;
- în interiorul subzonei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- este obligatorie plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren; se recomandă păstrarea sau relocarea în vederea păstrării a arborilor maturi de pe amplasament.

3.3.6.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar indicatorii urbanistici maxim admiși sunt:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.05;
- indicatorii urbanistici admiși se vor calcula cu raportarea strictă la suprafața subzonei pentru care se aplică;
- în interiorul subzonei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- este obligatorie plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren; se recomandă păstrarea sau relocarea în vederea păstrării a arborilor maturi de pe amplasament.



3.3.7. Numărul locurilor de parcare necesare

3.3.7.1. Subzonă propusă de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1)

Subzona propusă de locuințe colective, servicii, comerț se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 2000 mp din totalul de 2926 mp), iar numărul locurilor de parcare proiectate va respecta următoarele precizări:

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor de mai jos, la subsolul, demisolul sau parterul construcțiilor, la sol sau în subteran (parcaje colective subterane sau supraterane);
- locurile de parcare necesare se vor asigura numai pe terenul aflat în proprietate privată aferent subzonei SZ1;
- pentru funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate servicii nepoluante și birouri, servicii manufacturiere și profesionale (cu sau fără acces public): 1 loc de parcare și 1 loc de parcare pentru biciclete la fiecare 80 mp suprafață utilă;
- pentru funcțiunea de comerț: 1 loc de parcare și 1 loc de parcare pentru biciclete la fiecare 20 mp suprafață utilă a spațiului de vânzare;
- pentru funcțiunea de turism: numărul locurilor de parcare va fi de 30% din numărul camerelor de cazare în cazul hotelurilor și de 10% din numărul camerelor de cazare în cazul motelurilor sau hostelurilor;
- pentru funcțiunea de locuire colectivă: 1 loc de parcare în cazul apartamentelor cu suprafață utilă mai mică decât 100 mp și 2 locuri de parcare în cazul apartamentelor cu suprafața utilă de cel puțin 100 mp, respectiv 1 loc de parcare pentru biciclete aferent fiecărui apartament; pentru depozitarea bicicletelor se va asigura un spațiu închis înglobat în construcția principală;
- pentru ambele construcții propuse, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte, conform specificațiilor de mai sus.

3.3.7.2. Subzonă propusă de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2)

Subzona propusă de locuințe cu maxim două unități locative se aplică pentru CF 421299 Timișoara (pe suprafața de 926 mp din totalul de 2926 mp), iar numărul locurilor de parcare proiectate va respecta următoarele precizări:

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor de mai jos, la subsolul, demisolul sau parterul construcțiilor (înglobate în construcția principală), la sol sau în clădiri dedicate (garaje, carporturi);
- locurile de parcare necesare se vor asigura numai pe terenul aflat în proprietate privată aferent subzonei SZ2;
- pentru fiecare unitate locativă propusă se vor prevedea câte două locuri de parcare;
- în situația în care în cadrul construcțiilor de locuințe se desfășoară și alte activități (prin conversie funcțională parțială), conform utilizărilor permise cu condiții la capitolul 2.3, se va amenaja 1 loc de parcare suplimentar pentru vizitatori (clienți) pentru fiecare unitate locativă aflată în această situație;
- se recomandă realizarea locurilor de parcare la sol sub forma dalelor înierbate, pentru a permite desigilarea solului (locurile de parcare la sol realizate sub forma dalelor înierbate se vor include în calculul procentului de spații verzi).

3.3.7.3. Subzonă propusă de spații verzi și pentru sport (SZ3)

Pentru subzona propusă de spații verzi și pentru sport se aplică pentru CF 452443 Timișoara (cu suprafața de 973 mp), nu este cazul asigurării de locuri de parcare. Alternativ, se pot asigura locuri de parcare pentru biciclete pe această subzonă.

3.3.7.4. Subzonă propusă de locuințe cu maxim patru unități locative (SZ4)

Subzona propusă de locuințe cu maxim patru unități locative se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 2338 mp din totalul de 2918 mp), iar numărul locurilor de parcare proiectate va respecta următoarele precizări:

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor de mai jos, la subsolul, demisolul sau parterul construcțiilor (înglobate în construcția principală), la sol sau în clădiri dedicate (garaje, carporturi);
- locurile de parcare necesare se vor asigura numai pe terenul aflat în proprietate privată aferent subzonei SZ4;
- pentru fiecare locuință individuală propusă se vor prevedea câte două locuri de parcare;
- în situația în care în cadrul construcțiilor de locuințe individuale se desfășoară și alte activități (prin conversie funcțională parțială), conform utilizărilor permise cu condiții la capitolul 2.3, se va amenaja 1 loc de parcare suplimentar pentru vizitatori (clienți) pentru fiecare locuință individuală aflată în această situație;
- se recomandă realizarea locurilor de parcare la sol sub forma dalelor înierbate, pentru a permite desigilarea solului (locurile de parcare la sol realizate sub forma dalelor înierbate se vor include în calculul procentului de spații verzi).

3.3.7.5. Subzonă propusă pentru servicii și/sau comerț (SZ5)

Subzona propusă de servicii și/sau comerț se aplică pentru CF 451746 Timișoara (pe suprafața de 580 mp din totalul de 2918 mp), iar numărul locurilor de parcare proiectate va respecta următoarele precizări:

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor de mai jos, la subsolul, demisolul sau parterul construcțiilor, sau la sol;
- locurile de parcare necesare se vor asigura, de regulă, pe terenul aflat în proprietate privată aferent subzonei SZ4;
- locurile de parcare necesare se pot asigura parțial și pe terenul comun cu suprafața de 124 mp aferent subzonei SZ4, dispus la limita cu subzona SZ5);
- pentru funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate servicii nepoluante și birouri, servicii manufacturiere și profesionale (cu sau fără acces public): 1 loc de parcare și 1 loc de parcare pentru biciclete la fiecare 80 mp suprafață utilă;
- pentru funcțiunea de comerț: 1 loc de parcare și 1 loc de parcare pentru biciclete la fiecare 20 mp suprafață utilă a spațiului de vânzare;
- pentru funcțiunea de turism: numărul locurilor de parcare va fi de 30% din numărul camerelor de cazare în cazul hotelurilor și de 10% din numărul camerelor de cazare în cazul motelurilor sau hostelurilor;
- pentru clădiri cu funcțiune mixtă, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte, conform specificațiilor de mai sus.



3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.4.1. Accesele carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesului auto din domeniul public pe proprietatea privată, accesului la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă. Drumurile interioare (de incintă - culoarul cu servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități) create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/2013. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere.

3.4.2. Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel (pentru care se va utiliza și drumul de incintă propus - culoarul cu servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități). Accesele pietonale se pot realiza împreună cu sau în imediata vecinătate a acceselor carosabile. În cazul clădirilor cu funcțiuni complementare, accesele pietonale și pentru public se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

3.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu energie termică, rețele de alimentare cu gaze naturale, după caz, nefiind permisă asigurarea utilităților în regim propriu (de tip apă și/sau canalizare prin puț forat și/sau fosă septică).

Este permisă și recomandată utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică și/sau energie electrică furnizate de panouri solare etc.).

3.5.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile rețelelor edilitare publice existente sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar. Toate rețelele stradale și rețelele interioare (pentru care se va utiliza și drumul de incintă propus - culoarul cu servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități) de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații ș.a. se vor realiza prin pozare subterană.

3.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a municipiului.

3.5.4. Alimentarea cu apă și canalizarea

Rețelele de alimentare cu apă și de canalizare sunt proprietatea publică a orașului. Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă. Nu este permisă asigurarea alimentării cu apă și canalizare în regim propriu (prin intermediul puțului forat sau al fosei septice).



Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare. În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extindere, proiecte de bransamente apă și racorduri la canal, corelate cu proiectul de extindere.

3.5.5. Alimentarea cu energie termică și/sau gaze naturale

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate sau în regim propriu (centrală pe lemne, pompă de căldură etc.). Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețelele existente în zonă conform cu proiectele de specialitate.

3.5.6. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin extinderea și bransarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate întocmit. Asigurarea alimentării cu energie electrică se va putea face și în regim propriu (de exemplu: panouri fotovoltaice racordate la Sistemul Energetic Național).

3.5.7. Telecomunicații

Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

3.6.1. Forma și dimensiunile terenurilor

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se reglementează parcele pentru locuințe, servicii, comerț, spații verzi și pentru sport care respectă Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind forma și dimensiunile terenurilor, respectiv au frontul stradal mai mic sau egal cu adâncimea terenurilor. Totodată, se permite dezlipirea ulterioară a acestora în subzone, delimitate conform planșei „Reglementări urbanistice”, rezultând parcele care respectă și acestea Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind forma și dimensiunile terenurilor.

3.6.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este de:

- un nivel suprateran (parter) pentru construcțiile permise în subzona de spații verzi și pentru sport (SZ3);
- două niveluri supraterane pentru subzona de locuințe cu maxim trei unități locative (SZ4);
- trei niveluri supraterane pentru subzonele de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2) și servicii și/sau comerț (SZ5);

- șase și patru niveluri supraterane pentru subzona de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1).

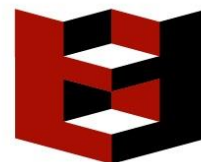
Înălțimea maximă a construcțiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este de:

- 3.00 metri înălțimea la cornișă sau atic și 4.00 metri înălțimea totală pentru construcțiile permise a fi edificate în subzona de spații verzi și pentru sport (SZ3);

- 4.00 metri înălțimea la cornișă sau atic pe latura sudică, 7.00 metri înălțimea la cornișă în rest și 10.00 metri înălțimea totală pentru subzona de locuințe cu maxim trei unități locative (SZ4);

- 9.00 metri înălțimea la cornișă sau atic și 12.00 metri înălțimea totală pentru subzona de locuințe cu maxim două unități locative (SZ2);

- 10.00 metri înălțimea la cornișă sau atic și 13.00 metri înălțimea totală pentru subzona de servicii și/sau comerț (SZ5);



▪ 16.00 metri înălțimea la aticul de deasupra etajului al patrulea și 20.00 metri înălțimea la aticul de deasupra etajului al cincilea (pentru partea dinspre Calea Buziașului), respectiv 10.00 metri înălțimea la aticul de deasupra etajului al doilea și 14.00 metri înălțimea la aticul de deasupra etajului al treilea (pentru partea dinspre interiorul cvartalului) - pentru subzona de locuințe colective, servicii, comerț (SZ1).

3.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării H.G. nr. 525/1996, articolul 32, privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament. Sunt interzise construcțiile pastişe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice. Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor, împrejmuirilor sau zonei înconjurătoare. Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea. Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, se vor utiliza culori neutre și de pământ, fiind interzise culorile stridente. Acoperișurile vor fi de tip terasă sau șarpantă.

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

3.7.1. Parcaje

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, cu respectarea strictă a specificațiilor din capitolul 3.3.7.

3.7.2. Spații verzi și plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe de spații verzi și plantate pentru fiecare subzună, cu respectarea strictă a specificațiilor din capitolul 3.3.6.

3.7.3. Împrejuriri

Împrejuririle spre fronturile stradale se vor realiza din materiale transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, dintre care un soclu opac cu înălțimea de maxim 0.60 metri și vor fi tratate la același nivel calitativ cu fațadele imobilului și în armonie cu acestea.

Împrejuririle spre limitele laterale și posterioară, precum și împrejuririle care delimitează subzonele propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se pot realiza din materiale opace sau transparente și vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri.

În cazul limitelor care mărginesc subzona de spații verzi și pentru sport, și delimitează subzonele de locuințe cu regim de înălțime redus, se pot realiza și împrejuriri din materiale transparente sau garduri vii, cu înălțime mai redusă.

3.7.4. Elemente de signalistică și de publicitate

Autorizarea elementelor de signalistică și de publicitate se vor face cu respectarea restricțiilor și interdicțiilor impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism, și în concordanță cu Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

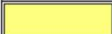



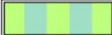


3.7.5. Operațiuni cadastrale posibile ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se pot realiza operațiunile cadastrale prevăzute în planșele „Reglementări urbanistice” și „Proprietatea asupra terenurilor”, respectiv divizarea teritoriului în funcție de subzone și instituirea unui culoar de servitute de trecere cu pasul, auto și pentru utilități cu lățimea de 3.50 metri de la Calea Buziașului și până la Strada Martir Constantin Radu, în favoarea proprietarilor construcțiilor propuse, după cum urmează (operațiunile cadastrale precizate sunt opționale, în total sau în parte):

- 1 parcelă - subzona de locuințe colective, servicii, comerț cu suprafața de 2000 mp (dezlipită din CF 421299 Timișoara cu suprafața de 2926 mp), cu acces direct la Calea Buziașului (domeniu public);
- 1 parcelă - subzona de locuințe cu maxim două unități locative cu suprafața de 926 mp (dezlipită din CF 421299 Timișoara cu suprafața de 2926 mp), în favoarea căreia se va institui servitute de trecere dinspre Calea Buziașului prin subzona SZ1 și dinspre Strada Martir Constantin Radu prin subzonele SZ5, SZ4 și SZ3;
- 1 parcelă - subzona de spații verzi și pentru sport (reprezentată de CF 452443 Timișoara cu suprafața de 973 mp), la care vor avea acces nelimitat proprietarii sau locuitorii construcțiilor din subzonele SZ2 și SZ4;
- 1 parcelă - subzona de locuințe cu maxim trei unități locative cu suprafața de 2338 mp (dezlipită din CF 451746 Timișoara cu suprafața de 2918 mp), în favoarea căreia se va institui servitute de trecere dinspre Strada Martir Constantin Radu prin subzona SZ5;
- 1 parcelă aferentă subzonei de servicii și/sau comerț cu suprafața de 580 mp (dezlipită din CF 451746 Timișoara cu suprafața de 2918 mp), cu acces direct la Strada Martir Constantin Radu (domeniu public).

3.7.5. Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL REGLEMENTAT	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
		Zona de locuinte cu maxim doua unitati locative (SZ2)	0 mp	0.00 %	926 mp	13.58 %
	Zona de locuinte cu maxim trei unitati locative (SZ4)	0 mp	0.00 %	2338 mp	34.32 %	
	Zona de servicii si/sau comerț (SZ5)	0 mp	0.00 %	580 mp	8.50 %	
	Zona de locuinte colective, servicii, comerț (SZ1)	0 mp	0.00 %	2000 mp	29.33 %	
	Zona de spatii verzi si pentru sport (SZ3)	0 mp	0.00 %	973 mp	14.27 %	
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	0 mp	0.00 %	6817 mp	100.00 %	

Capitolul 4 - Concluzii

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Trasarea străzilor și a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării. Certificatele de urbanism ce se vor elibera după aprobarea Planului Urbanistic Zonal vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Timișoara
Mai 2022

Șef proiect,
arh. Bălan Gabriel Dumitru