

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE  
STR.CANAL BEGA NR.12A, PARCELA C.F. NR. 433108,  
INTRAVILAN TIMISOARA, JUD.TIMIS**

**BENEFICIAR : HELMBERGER ROXANA CRISTINA**

**1.GENERALITATI**

**Art.1 - 1.1. Introducere, rolul R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare prin care se detaliaza sub forma unor norme tehnice si juridice modul de realizare a constructiilor si prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Construire locuinte familiale" – Timisoara, strada Canal Bega, nr.12A, C.F. nr. 433108, nr. top. 433108, si constituie un ansamblu de norme si reglementari obligatorii pentru administratia publica locala care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizatii de construire) pentru realizarea constructiilor în zona studiata.

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

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);
- precizeaza caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

**Art.2 - 1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul 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 si Urbanismul, modificata si completata;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
  - Hotarârea C.J.Timis nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
  - Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.
- si are la baza prevederile cuprinse în studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
- P.U.G. al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 (prelungit prin HCL nr.131/24.04.2017); -Etapa 2 PUG
  - Concept general de dezvoltare urbana (Masterplan) 2012
  - Etapa 3 PUG – în curs de aprobare

### **Art.3 - 1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism anexa la Planul Urbanistic Zonal "Construire locuinte familiale" – Timisoara, strada Sebes, nr.4, C.F. nr. 433450, se aproba prin Hotarârea Consiliului Local a Municipiului Timisoara pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate publica a Administratiei Publice Locale.

### **Art.4 - 1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor ce vor fi amplasate pe suprafata de teren intravilan în teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, jud. Timis, având o suprafata totala de 10.266 mp, situata pe strada Canal Bega, nr.12A, identificata prin CF nr. 433108 – Timisoara, Nr. top. 433108, proprietar Helmberger Roxana Cristina Alexandrina.

Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata în plansa nr. 04 "Reglementari urbanistice".

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

## **2. PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR (REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)**

### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

#### **Art.5 - 2.1.1. Terenuri agricole din intravilan**

În zona studiata exista terenuri având categoria de folosinta arabil.

- Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este

permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

- De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare, amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Parcela ce face obiectul proiectului, se va încadra în aceasta situatie ulterior obtinerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

#### **Art.6 - 2.1.2. Zonele cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate**

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare, goluri, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica, etc. depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

- Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural (a vegetatiei mature si sanatoase) si a echilibrului ecologic.

- În zona nu exista elemente cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate.

#### **Art.7 - 2.1.3. Zonele construite protejate**

- În zona studiata nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

### **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

#### **Art.8 - 2.2.1. Siguranta în constructii .**

- Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai în conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta în constructii între care se amintesc urmatoarele considerente ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii; -H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în constructii;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare în care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

#### **Art.9 - 2.2.2. Expunerea la riscuri naturale**

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

#### **Art.10 - 2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

- Autorizarea executarii constructiilor în zonele de servitute si de protectie ale

sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

#### **Art.11 - 2.2.4. Asigurarea echiparii edilitare**

- Autorizarea executarii constructiilor se va face doar în cazul existentei posibilitatii de racordare la rețelele de apa, canalizare si energie electrica, în sistem local, colectiv sau centralizat.

- În zona exista retea de apa potabila, retea de canalizare, retea electrica si retea de alimentare cu gaz.

#### **Art.12 - 2.2.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

- Conditiiile de amplasare a constructiilor în functie de destinatia acestora în cadrul zonei de fata sunt prevazute în cap.4 a prezentului Regulament.

#### **Art.13 - 2.2.6. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului**

În cazul prezentului regulament, POT si CUT se stabilesc astfel:  
Conform plansei 05 „Reglementari urbanistice” .

- Locuinte individuale în regim de înaltime maxim (S)+P+1E+M/Er,
  - o P.O.T. max = 35 %
  - o C.U.T. max suprateran = 0,900
  - o H max.cornisa = 8,00 m
  - o H max.totala = 12,00
- Dotari si servicii în regim de înaltime maxim (S)+P+2E+M/Er,
  - o P.O.T. max = 40 %
  - o C.U.T. max suprateran = 1,050
  - o H max.cornisa = 11,00 m
  - o H max.totala = 15,00

#### **Art.14 - 2.2.7. Lucrari de utilitate publica**

Conform plansei 08 "Circulatia terenurilor", urmeaza a fi prevazute:

- Rezervarea suprafetelor de teren pentru asigurarea prospectului final al Strazii Sebes, în perimetrul terenului studiat;
- Obligativitatea ca drumurile de acces, trotuarele si spatiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumului colector sa devina domeniu public.

### **3.UTILIZAREFUNCTIONALA**

#### **Art.15 - 3.1. DOMENIUL DE APLICARE**

- Parcela pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism este situata în intravilanul Municipiului Timisoara si face parte din teritoriul administrativ al municipiului Timisoara.

- La nivelul terenului studiat în suprafata de 10.266 mp, s-a delimitat urmatoarea zona functionala:

- o Zona locuinte individuale cu regim mic de inaltime
- o Zona dotari si servicii

#### **Art.16 - 3.2. UTILIZARI PERMISE**

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru : zona locuinte cu regim de înaltime maxim (S)+P+1E+M/Er:

- locuinte individuale si anexele acestora
- dotari si servicii
- parcarl la sol
- spatii plantate
- locuri de joaca pentru copii
- constructii pentru echipare tehnico-edilitara
- împrejmui

**Art.17 - 3.3 UTILIZARI ADMISECU CONDITII:**

- locuinte familiale cu max.2 unitati locative, apartamente suprapuse sau locuinte cuplate
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora în subteran sau în afara spatiului public;
- servicii cu acces public(de proximitate)cu indeplinirea conditiilor specificate in RLU:
  - sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - suprafata utila sa nu depaseasca 80 mp
  - sa implice maxim 5 persoane
  - activitatea inclusiv depozitarea sa se desfasoare in interiorul cladirii
  - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcela vecina
    - pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
    - pentru activitati de alimenatre publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei
- servicii profesionale sau manufacturiere cu indeplinirea conditiilor specificate in RLU:
  - sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire
  - suprafata utila sa nu depaseasca 160 mp
  - sa implice maxim 5 persoane
  - activitatea inclusiv depozitarea sa se desfasoare in interiorul cladirii
  - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcela vecina
    - pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
- institutii de invatamant (crese,gradinite,scoli publice sau private ) cu indeplinirea conditiilor specificate in RLU:
  - sa se organizeze un PUD pentru organizarea ocuparii parcelei
  - sa se asigure suprafetele necesare in functie de capacitate conform normativelor privind proiectarea, executarea si functionarea acestora
  - pe parcela sa nu mai existe alte functiuni

**Art.18 - 3.4. INTERDICTII TEMPORARE**

Zonele afectate de retele (electrice, canalizare, alimentare cu apa, gaze, telefonie, fibra optica, etc.) sunt supuse interdictiei temporare de construire pâna la gasirea solutiilor de deviere a acestora pe lângă caile de circulatie, prin grija operatorului de retea sau a proprietarului terenului.

Necesitatea realizarii în zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de

rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

#### **Art.19 - 3.5 UTILIZARI INTERZISE**

- orice alte activități decât cele menționate mai sus
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- activități de depozitare și comerț en gros indiferent de anvergura acestora

#### **Art.20 - 3.6. LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA**

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

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servitute de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

### **4.CONDITIIDEAMPLASARESI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

#### **4.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art.21 - 4.1.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare cu funcțiunea de locuință pentru a evita orientarea exclusiv nord.

Spațiile pentru funcțiuni care pretind iluminat natural, vor fi orientate în așa fel încât să beneficieze de lumina naturală, cu respectarea normativelor în vigoare.

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminare naturală pe o perioadă de minim 1 ½ h.

##### **Art.22 - 4.1.2. Amplasarea fata de aliniament**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Construcțiile se vor amplasa conform planșei 04 - "Reglementări urbanistice", la cel puțin 5m față de aliniament.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejmuiri, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

Rampa de acces în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

##### **Art.23 - 4.1.3. Amplasarea fata de drumurile publice:**

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

**Art.24 - 4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei . Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei .**

Amplasarea în interiorul parcelei fata de limitele laterale ale parcelei se va face tinând cont de distantele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectarii conditiilor minime de însorire si a distantelor minime necesare interventiilor în caz de incendiu;

Pe limitele laterale, constructiile se vor amplasa respectându-se concomitent H/2 fata de limita laterala dar nu mai puțin de 3,00 m, unde H reprezinta înaltimea la cornisa a ultimului nivel.

**Art.25 - 4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei . Amplasarea fata de limita posterioara a parcelei**

Se va stabili o retragere de minim 10m fata de limita posterioara .

Pe parcela este posibila amplasarea de anexe cu conditia ca acestea sa nu depaseasca înaltimea de 3,00m la cornisa, de la cota terenului sistematizat.

**Artr.26 - 4.1.6. Lucrari de utilitate publica**

Cladirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.)

**4.2.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art.27 - 4.2.1. Accesuri carosabile**

Constructiile vor fi accesibile printr-un drum în incinta, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor.

Configuratia accesurilor carosabile pentru toate categoriile de constructii se stabileste în functie de destinatia functionala a constructiei, de capacitatea acesteia si de numarul de utilizatori.

În faza de autorizare se vor putea propune unul sau doua accesuri auto la parcela.

Modul final de rezolvare a accesurilor carosabile precum si numarul si configuratia locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborarii unei documentatii în faza de Autorizare de Construire.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Accesurile carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere în permanenta.

**Art.28 - 4.2.2. Accesuri pietonale**

. Este obligatorie asigurarea accesului pietonal la cladiri.

În sensul prezentului articol, prin accee pietonal se înțelege caile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale.

Accesul pietonal va fi conformat astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

**Art.29 - 4.3.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

Toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice;

Se va asigura în mod special captarea si evacuarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile plantate cu gazon.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente sau extinse ale localitatii si anume: alimentare cu apa, canalizare menajera si alimentare cu energie electrica.

#### **Art.30 - 4.3.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare**

Dupa caz se vor prevedea extinderi de retele publice sau mariri de capacitate ale retelelor edilitare publice

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta în întregime de catre proprietari.

##### **Alimentarea cu energie electrica**

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale.

Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei înconjuratoare.

##### **Telecomunicatii**

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale.

Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei înconjuratoare.

##### **Rețele termice, alimentare cu gaze**

Centralele si punctele termice vor fi înglobate în constructie,fiind concepute în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei înconjuratoare.

Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de bransare vor fi amplasate în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si împrejmuirilor.

Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizarii lor, referitoare la distantele impuse de functiunile pe care le adapostesc.

#### **Art.31 - 4.3.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare .**

Edificarea este permisa cu respectarea dreptului de proprietate asupra retelelor edilitare, publica sau privata, dupa caz.

### **4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

#### **Art.32 - 4.4.1. Parcelarea**

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren în minimum 4 loturi alaturate în vederea realizarii de noi constructii.

Terenurile sunt construibile dacă prezintă următoarele caracteristici:

- Suprafata minimă : 250 mp

- Lățimea la stradă să fie mai mică decât adâncimea parcelei

- sa fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Este permisa dezmembrarea parcelei în doua loturi cu respectarea functiunii aprobate.

#### **Art.33 - 4.4.2. Înaltimea constructiilor**

Regimul de înaltime al constructiilor este maxim (S)+P+1E+M/Er conform



reglementarilor din plansa 04 "Reglementari urbanistice" si Avizului de Oportunitate nr. 44/26.10.2017.

Înălțimea maxima a constructiilor . este stabilita, astfel:

locuinte colective si servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+1E+M/Er

- H max. cornisa = 8,00 m

- H max. totala = 12,00 m

#### **Art.34 - 4.4.3. Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizatia de Construire nu se va emite daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este în masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajului urban.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, specifice cadrului arhitectural de tip urban.

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice.

Culorile dominante pentru fatadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totusi culori specifice firmelor ce își desfasoara activitatea în cladirile respective, conform Regulamentului privind identitatea cromatica a cladirilor din Municipiul Timisoara.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si în concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplaseaza. Pozitia si dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

#### **Art.35 - 4.4.4. Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului**

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata terenului x 100,iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) este raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata terenului.

Locuinte individuale în regim de înălțime maxim (S)+P+1E+M/Er:

- P.O.T. max = 35 %

- C.U.T. max suprateran = 0,900

Dotari si servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er,

- P.O.T. max = 40 %

- C.U.T. max suprateran = 1,050

### **4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art.36 - 4.5.1. Parcaje**

Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata, a anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RGU si a normativelor în vigoare.

Suprafetele parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Vor fi prevazute parcaje în functie de specificul activitatii dupa cum urmeaza:

-1,15 ocure de parcare / apartament

-pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un

numar mai mare de locuri de parcare.

Eliberarea Autorizatiei de Construire pentru constructii ce necesita spatii de parcare, este conditionata de posibilitatea realizarii acestora în incinta, în afara domeniului public.

În situatia unei dezmembrari, fiecare parcela rezultata va avea asigurat propriul acces.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spatii pentru garaje și parcaje.

#### **Art.37 - 4.5.2. Spatii verzi si plantate**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor în vigoare.

Se vor asigura spatii verzi în procentul de minim 21,17% din suprafata parcelei rezultate, respectiv minim 717 mp

Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate, din care minim 50% (359 mp) vor fi organizate pe teren natural Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de spatii verzi amenajate.

Spatiile verzi se vor asigura în concordanta cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel încât sa satisfaca indicele de minim de 2 mp/locatar pentru spatii verzi . Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa încheierea lucrarilor de constructie, constând în: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisajere cu arbusti, aranjamente florale, gazon.

#### **Art.38 - 4.5.3. Împrejmuiri posibile**

Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice,lemn,cu stâlpi metalici sau plase de sârmă ornamentale. Înălțimea împrejmuirilor va fi de max.1,80 m cu soclu plin de 0,30- 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la casă și până la spatele lotului se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie) cu o înălțime max.de 2,0 m

Sunt de preferat împrejmuirile cu plantații sau în a căror componentă intră și plante.

Se interzice utilizarea sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la împrejmuiri.

#### **Art.39 - 4.5.4. Gestionarea deseurilor**

Deseurile menajere vor fi adunate în containere preluate si transportate periodic de catre societatea cu care proprietarul terenului are contract, în zone special amenajate

pentru depozitarea si gestionarea integrata a gunoiului aferent municipiului Timisoara.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în puștele și containere amplasate la fiecare casă în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces.

**Biroul Individual de Arhitectură " arh. Crețu Emanuel"**

Ghiroda, str. Zimbrului nr. 12 tel. 0744 532619

Pr. nr. 275/2017 - PUZ – Construire locuinte familiale

Parcelele C.F.433450 Timisoara, jud.Timi

**Art.40 - 4.6. BILANT TERITORIAL**

0	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
		S (m <sup>2</sup> )	% din S	S (m <sup>2</sup> )	% din S
1	TEREN ARABIL	10.266	100	0	0
2	ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE INDIVIDUALE)	0		2.147	21
3	ZONA DOTARI SI SERVICII PUBLICE			687	7
4	ZONA CIRCULATII STRAZI	0		2.080	20
5	ZONA REZERVATA PENTRU CIRCULATII (POD PESTE BEGA) CONF.PUG IN LUCRU			3.894	43
6	ZONE VERZI	0		1.433	14
	TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	10.266	100	10.266	100

**Art.41 - 4.7. BILANT TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

SUPRAFATA TEREN	EXISTENT		PROBUS	
	S (m <sup>2</sup> )	% dinS	S (m <sup>2</sup> )	% din S
Teren proprietate privata persoane fizice Sau juridice	10.266	100	6.753	66
Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public	0	0	3.513	34
TOTAL	10.266		10.266	100

**5.CONCLUZII**

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata în prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor succede avizarea PUZ-ului sintroducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit :  
arh. Crețu Emanuel

