



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 72/2019
Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L, CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

Volumul 2:

Regulament Local de Urbanism

afereant

P.U.Z Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii

Nr. proiect: 72/2019

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: **S.C CANOVA CCM S.R.L**
CILIBIU ROXANA-NICOLETA
FAUR ALEXANDRA DANIELA

Amplasament: Calea Torontalului, DN6 KM 562+850, zona METRO II
Mun. Timișoara, jud. Timiș,

Proiectant general: S.C LEVANT PROJECT S.R.L.
arh. Miron Șuteu

Coordonator R.U.R: S.C GENIUS LOCCI S.R.L.
urb. Carmen Falniță

Data elaborării: Februarie 2022



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 72/2019
Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

Cuprins

1. DISPOZIȚII GENERALE.....	24
1. Rolul R.L.U	24
2. Baza legală a elaborării	24
3. Domeniul de aplicare	25
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	25
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	26
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	26
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	27
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	29
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	30
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	31
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiți	32
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	32
11. Unități și subunități funcționale.....	32
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	33
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	34



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 72/2019
Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CLIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafață de 3.102 mp.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, o dată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism aferent *P.U.Z Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii* se elaborează în conformitate cu:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată;
- Codul Civil;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru – revizia 4;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă;
- Concept general de dezvoltare urbană Timișoara (Masterplan) ianuarie 2012
- HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde",
- HCL 77/23.02.2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Locuințe individuale, colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii", zona Calea Torontalului, DN6 km 562+850, Timișoara
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD);
- Certificat de Urbanism nr. 2378 din 09.07.2020 prelungit până la 06.06.2023;



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 72/2019
Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

- Aviz de oportunitate nr. 01 din 06.01.2022.

3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor care vor fi amplasate pe terenul cu o suprafață totală de 3.102 mp, situat în intravilanul municipiului Timișoara, identificat prin CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565).

Terenurile reglementate prin prezentul PUZ și propuse spre reconversie din teren pentru locuințe individuale în teren pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii au fost împărțite în patru loturi LOT 4, LOT 5, LOT 8 și LOT 9, iar prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire prin reglementarea unei Zone de locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii.

BILANȚ TERITORIAL GENERAL		Suprafață %
Zone de locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii	LOT 4	773 mp
	LOT 5	773 mp
	LOT 8	773 mp
	LOT 9	783 mp
TOTAL		3.102 mp

Prezentul PUZ se va reglementa și va fi preluat în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.


Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, P.O.T.-ul și C.U.T.-ul, prevăzute în documentație;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea bransării clădirilor la rețelele edilitare;

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA
	Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93 și asigurarea platformelor de întoarcere.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea specificată în avizul geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor, precum și recomandările din studiu geotehnic preliminar realizat în faza de PUZ.


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

- **Terenuri agricole din intravilan**
Terenurile ce fac obiectul prezentului PUZ sunt situate în intravilanului municipiului Timișoara, categoria de folosință arabil - cu funcțiune de locuințe individuale.
- **Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**
Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.
- **Resursele subsolului**
În cadrul studiilor geotehnice nu s-au identificat zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z.
- **Resursele de apă**
Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții este permisă doar cu acordul/avizul autorităților de gospodărire a apelor după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare 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 (dacă este cazul).
- **Zonele construite protejate**
Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local sau declarate și delimitate prin HCL, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.
Pe terenul studiat nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.


 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA
	Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea lucrărilor de construcție vor cuprinde toate elementele necesare, în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

- **Expunerea la riscuri naturale**
Zona nu prezintă riscuri naturale.
- **Expunerea la riscuri tehnologice**
Nu este cazul.
- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**
Nu este cazul.
- **Asigurarea echipării edilitare**
Se va face conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției anexat la prezenta documentație.
- **Asigurarea compatibilității funcțiilor**
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute la pct. 6 din prezentul regulament.
- **Lucrări de utilitate publică**
Realizarea rețelelor de utilități
Planul Urbanistic Zonal propune construirea unor clădiri pentru locuințe colective, comerț, servicii, în intravilanul municipiului Timișoara.
Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările tehnico-edilitare din zona studiată de ex. rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețele de gaze naturale, rețele electrice, telefonie etc.
Realizarea rețelelor de comunicații
Prin prezenta documentație nu se propun cedări de teren în vederea rețelelor de comunicații, acestea fiind deja aprobate și realizate, conform documentației HCL nr. 77/2010

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Orientarea față de punctele cardinale**
Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea normelor și recomandărilor privind însorirea cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și în Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă.
Se recomandă asigurarea iluminatului natural al spațiilor, în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială). Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.
- **Amplasarea față de drumuri publice**
Construcțiile vor fi autorizate pe parcelele care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA
	Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

- **Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele**

Amplasarea în interiorul parcelei

Zona edificabilă s-a stabilit conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice – zonificare*.

Amplasarea față 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.

Amplasarea construcției față de aliniamentul stradal se va face conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice – zonificare* cu o retragere de min. 5.00 m.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carporturi, împrejmuiri, rampe de acces în demisol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

Rampa de acces în demisolul imobilelor, pentru acces intrare/ieșire parcare se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate

Amplasarea în raport cu limitele laterale

Amplasarea în interiorul parcelei, în raport cu limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se permite cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate comună, respectiv limita dintre LOT 4 și LOT 5 și limita dintre LOT 8 și LOT 9 cu condiția de a se corela cele două corpuri de clădire. În caz contrar, se recomandă o retragere de min. 5.00 m față de limita laterală de proprietate.

LOT 4

- față de **limita de proprietate vestică**: se impune o retragere de **min 5,00 m**.
- față de **limita de proprietate estică**: se permite cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate comună, respectiv limita dintre LOT 4 și LOT 5 cu condiția de a se corela cele două corpuri de clădire. În caz contrar, se impune o retragere de min. 5.00 m față de limita estică de proprietate

LOT 5

- față de **limita de proprietate vestică**: se permite cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate comună, respectiv limita dintre LOT 5 și LOT 4 cu condiția de a se corela cele două corpuri de clădire. În caz contrar, se impune o retragere de **min. 5.00 m** față de limita estică de proprietate.
- față de **limita de proprietate estică**: se impune o retragere de **min 5,00 m**

LOT 8

- față de **limita de proprietate vestică**: se impune o retragere de **min 5,00 m**.
- față de **limita de proprietate estică**: se permite cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate comună, respectiv limita dintre LOT 8 și LOT 9 cu condiția de a se corela cele două corpuri de clădire. În caz contrar, se impune o retragere de **min. 5.00 m** față de limita estică de proprietate.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 72/2019
Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L, CLIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

LOT 9

- față de **limita de proprietate vestică: se permite cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate comună**, respectiv limita dintre LOT 9 și LOT 8 cu condiția de a se corela cele două corpuri de clădire. În caz contrar, se impune o retragere de **min. 5.00 m** față de limita estică de proprietate.
- față de **limita de proprietate estică: se impune o retragere de min 5,00 m**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

Amplasarea în raport cu limita posterioară a parcelei

LOT 4 , LOT 5, LOT8, LOT9

- față de **limita de proprietate nordică** se impune o retragere de **min 10,00 m**

Este posibilă amplasarea de anexe (terase descoperite, magazii unelte grădină, biciclete etc) pe limita posterioară a parcelei, cu condiția ca aceasta să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces din drumurile publice, direct sau prin servitute. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, a ambulanțelor.

Numărul și configurația accesurilor carosabile se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării accesurilor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010, accesul la parcele a fost reglementat astfel:


- în partea Nord-Estică printr-un drum colector dinspre intersecția METRO II, magazin amplasat pe parcela vecină;
- în partea Sud-Vestică prin DE732/1/1, drum de exploatare, racordat la rețeaua majoră de circulație DN6 prin intermediul drumului de acces la METRO II.

Se propune păstrarea și realizarea de accesuri auto și velo precum și a profilelor transversale propuse și aprobate prin HCL 77/2010. Nu se propun modificări în ceea ce privește profilul transversal deja aprobat.

Accesul individual pe parcelele care fac obiectul PUZ, respectiv loturile 4, 5, 8, 9 se va realiza din strada propusă prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010 (prin CF nr. 439577 și CF nr. 449127), strada care traversează zona studiată pe direcția Sud-Vest – Nord-Est.

Pe fiecare lot 4, 5, 8, 9, se va configura minim câte un acces de pe stradă-domeniu public pe parcelă-domeniu privat. Poziția exactă a accesurilor auto va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.

Este permis ca două parcele alăturate să folosească accesuri auto în comun, acolo unde este cazul, în baza unei servituti de trecere.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA
	Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

Nu este permisă obstrucționarea acceselor auto prin mobilier urban, acestea trebuie păstrate libere în permanență.

Conform situației prezente, până la lărgirea DN6 – Calea Torontalului realizarea accesului se va face etapizat:

- în etapa I – accesul se va face prin intermediul drumurilor de exploatare De 732/1/1 și De 715 racordate la rețeaua majoră de circulație DN6 Timișoara – Sânicolau Mare, respectiv a terenurilor domeniu public cu destinația de drum identificate prin CF nr. 424402, CF nr. 436226 și CF nr. 424400.
- în etapa II, accesul se va face din Calea Torontalului – DN 6, strada propusă spre lărgire, conform P.U.G. în curs de elaborare, pe terenurile identificate prin CF nr. 439577 și CF nr. 449127, conform unui proiect ce se va elabora ulterior aprobării prezentei documentații.

▪ **Accesuri pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, până la obiectivele propuse.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei pietonale, pasarele, precum și orice cale de acces public din terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Circulația pietonală se va amenaja conform profilului transversal aprobat prin HCL 77/2010 și preluat în prezenta documentație. Pentru fiecare lot se va amenaja minim un acces.

▪ **Drumuri de incintă**

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate.

▪ **Parcaje**

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se vor realiza suprateran și la nivelul demisolului.

Numărul parcajelor necesare se va determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

▪ **Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual, prin care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

▪ **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor conform planului de acțiune.



LEVANT PROIECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect:
Beneficiar:

72/2019
S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect:
Amplasament:

P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERT ȘI SERVICII
jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

Lucrările de echipare a clădirii (apă, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

▪ **Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publica a municipiului Timișoara. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

▪ **Parcelarea**

Parcelarea terenurilor reglementate prin prezentul PUZ a fost stabilită prin HCL aprobat 77/2010, Loturile 4, 5, 8, 9, rămân neschimbate: LOT 4, LOT 5 și LOT 8 cu suprafață de câte 773 mp și LOT 9 cu suprafață de 783 mp.

Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

▪ **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regim maxim de înălțime LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9

$$RH_{\max} = D+P+2E+ER$$

$$H_{\max} \text{ cornișă} = 13 \text{ m}$$

$$H_{\max} \text{ coamă} = 15 \text{ m}$$

▪ **Aspectul exterior al clădirilor**

Sunt interzise construcțiile care prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior sunt în măsura sa aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane. Sunt interzise imitațiile stilistice. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural. Este interzisă utilizarea lor improprie. Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirilor sau pe împrejurimi. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara”.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât sa nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

▪ **Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului**



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 72/2019
Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L, CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

În cazul prezentului regulament pentru zona propusă se prevede:

- pentru LOT 4 - P.O.T maxim de 35% și C.U.T maxim de 1.3.
- pentru LOT 5 - P.O.T maxim de 35% și C.U.T maxim de 1.3.
- pentru LOT 8 - P.O.T maxim de 35% și C.U.T maxim de 1.3.
- pentru LOT 9 - P.O.T maxim de 35% și C.U.T maxim de 1.3.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

▪ **Spații verzi și plantate**

Zonele verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea spațiilor verzi de pe de pe LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9.

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate. Este interzisă betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirii.

Se propune amenajarea unor spații verzi de minim 30% din suprafața fiecărui lot.

Pe spațiile verzi aferente se pot amplasa rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare (atât suprateran cât și subteran), mijloace publicitare, alei pietonale și locuri de joacă pentru copii.

Pe spațiile verzi amenajate definitiv sunt interzise amplasarea construcții principale definitive.

▪ **Împrejuriri – LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 – actualizat împrejuririle reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,00 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Porțile împrejuririlor, dacă e cazul, se vor deschide doar spre interior.

Înălțimea maximă a soclului unei împrejuriri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație.

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

Se admite să nu se realizeze deloc împrejurire.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona studiată este o zonă predominant arabilă, în care există funcțiuni de locuire, dar și de servicii/comerț și industriale.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 72/2019
Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

CertIFICATELE DE URBANISM ȘI AUTORIZAȚIILE DE CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVELE PROPUSE PE ACESTE TERENURI SE VOR ELIBERA DOAR DUPĂ AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.. PREZENTUL REGULAMENT DE URBANISM VA CONSTITUI PARTE DIN TEMA DE PROIECTARE A OBIECTIVELOR PROPUSE.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zona edificabilă a clădirilor ce urmează a fi realizate și propune o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelată cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural.

▪ **Obiective și modalități de operare**

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

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia și regimul maxim de înălțime admis.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este cea de locuire colectivă cu funcțiuni complementare, comerț și servicii.

▪ **Utilizări permise pentru LOT 4, LOT5, LOT 8, LOT 9**

- locuințe colective în sistem izolat și cuplat;
- amenajări aferente locuințelor;
- căi de acces carosabile și pietonale în incinta;
- parcuri la sol și drumuri de acces aferente;
- parcaje în demisol;
- spații verzi și plantații de protecție/aliniament;
- locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- construcții pentru gospodărire comunală;
- împrejurimi;
- platforme colectare deșeuri menajere.

▪ **Utilizări permise cu condiționări pentru LOT 4, LOT5, LOT 8, LOT 9**

Funcțiunile complementare ca de exemplu:

- **spații pentru servicii și comerț de capacitate redusă** (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, cafenele, patiserii, coafor etc.) cu acces public (de proximitate) și **sunt permise cu îndeplinirea următoarelor condiții:**
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 72/2019
Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă;
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.

● **Utilizări interzise pentru LOT 4, LOT5, LOT 8, LOT 9**

- comerț en-gros;
- ferme agro-zootehnice;
- producție;
- construcții industriale;
- depozite de deșeuri;
- orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Planul Urbanistic Zonal „*Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii*” și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui P.U.Z, cuprind norme obligatorii pentru obținerea autorizațiilor de construire pe loturile reglementate prin prezentul P.U.Z.

Întocmit,

arh. Miron Șuteu

Coordonator RUR,

urb. Carmen Falniță