



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. GENERALITATI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

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

Regulamentul prezent, aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) **“LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME S+P+3E+Er/M si SAD la parter”** intravilan Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr 68, CF nr. 409312 nr.TOP 409312, cuprinde un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

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 P.U.G. al Municipiului Timișoara

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal **“LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME S+P+3E+Er/M si SAD la parter”**, elaborat pe teren în intravilanul Municipiului Timisoara, identificat prin CF 409312, NR.TOP 409312, se aproba prin Hotararea Consiliului Local a Municipiului Timisoara in baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 790 mp, cu front pe latura Vestica la strada Calea Sever Bocu si pe latura Sudica la strada Aleea Arcasilor. Parcela studiata este identificata prin CF 409312, NR.TOP 409312 – teren intravilan Timisoara, proprietar S.C. BANTEX S.A.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. A03 “Plan reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

2. PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL E URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din intravilan

Terenul studiat este situat in intravilanul mun Timisoara si are categoria de folosință curti constructii.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile curti constructii din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Parcela ce face obiectul proiectului se va încadra în această situație ulterior obținerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Consiliul Județean Timiș împreună cu Consiliul Local Timisoara vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Amplasamentul proiectului nu se situează în apropierea vreunui sit de importanță comunitară.

2.1.3. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.4. 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 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 e cazul).

2.1.5. Zonele construite protejate

Nu este cazul.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranța în construcții

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

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri natural

Nu este cazul.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor este conditionată de obligația efectuării, lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați, conform Planului de Acțiune asumat de beneficiari.

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

Terenul studiat este deservit de rețele apă, canalizare și energie electrică. În zonă există rețea de alimentare cu gaz.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei (zonă predominant de locuințe colective).

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.2.7. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

S_{teren} - Teren curți construcții în intravilan 790 mp– 100%

Construire locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er/M și SAD la parter
– conform planșa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Zona reglementată va cuprinde următoarele funcțiuni:

- Locuințe colective și funcțiuni complementare la parter (numărul de apartamente propuse: 12) amplasate într-o unitate individuală
- Parcaje la sol și subsol pentru deservirea locuințelor colective și a SAD-urilor de la parter și a zonei de utilități necesare zonei reglementate.
- Spații verzi



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a zonei, subterane sau supraterrane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari si constructii necesare realizarii utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, post trafo, etc.

- Imprejmuiri
- Platforme colectare deseuri menajere
- In zona verde se permite amplasarea de constructii pentru utilitati si echiparea tehnico-edilitara a parcelei ce deservesc functiunii de spatii comerciale, locuri de joaca.

Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

POT max : 40%
CUT max : 1.8
Regim max de inaltime : S+P+3E+Er/M
Inaltimea max la coama: 18 m
Inaltimea max la cornisa: 16 m
Retrageri zona implant:

- latura N: **min.0.00 m** posibilitate de amplasare pe limita de proprietate pe o distanta de 12.00m si retras min h/2 pe o dist de 14.50m;
- latura V: **min. 4.00 m** fata de limita vestica (aliniere față de aliniament Calea Sever Bocu);
- latura S: **min. 2.20 m** fata de limita sudica (aliniere față de aliniament Aleea Arcașilor);
- latura E: **min.10.00 m** fata de limita estica.

2.2.8. Lucrări de utilitate publică

Intreaga suprafata a terenului rămâne proprietate privată a beneficiarului.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Domeniul de aplicare

Parcela pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiul Timisoara și are o suprafață totală de 790,00 mp, funcțiunea propusa fiind cea de locuinte colective cu SAD la parter.

3.2. Utilizari permise

Construire locuinte colective in regim de inaltime S+P+3E+Er/M cu SAD la parter

- Locuinte colective (numarul de apartamente propuse: 12) amplasate intr-o unitate individuala
- Amenajari aferente locuintelor
- Cai de acces carosabile si pietonale in incinta
- Parcari la sol si subterane pentru deservirea functiunii de locuinte colective si SAD la parter
- Spatii verzi
- Locuri de joaca pentru copii, ce pot fi realizate pe spatiul verde



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari si constructii necesare realizarii utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, post trafo etc.

- Imprejmuiri
- Platforme colectare deseuri menajere imprejmuite sau nu, acoperite/ descoperite
- In zona verde se permite amplasarea de constructii pentru utilitati si echiparea tehnico-edilitara a parcelei, trontare si alei care sa deserveasca circulatiei pietonale, precum si locuri de joaca pentru copii.

- Alte functiuni compatibile cu functiunea de locuire colectiva, in spatiile SAD – la parter, care sa se adreseze preponderant locuitorilor zonei (mici spatii comerciale S maxima = 200mp, cabinete medicale, sedii firme, birouri, magazine mici, cabinete dentare, alimentatie publica de proximitate, ONG uri, sali de fitness,after-school etc.)

3.3. Utilizari permise cu conditii

- Activitati nepoluante fara riscuri tehnologice
- Orice instalatie/constructie se va amplasa cu avizul autorităților de resort.

La nevoie vor fi amplasate retele de utilitati si constructii pentru utilitati si mijloace publicitare in zona verde.

Functiunile complementare vor fi:

- Spatii pentru servicii si comert de capacitate redusa, de ex: cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii, cafenele, patiserii, coafor, birouri etc, cu acces public de proximitate la parterul cladirii cu indeplinirea urmatoarelor conditii:
 - Sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
 - Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala
 - Sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - Sa se asigure locurile de parcare necesare in incinta
- Servicii profesionale sau manufacturiere cu indeplinirea urmatoarelor conditii:
 - Sa se desfasoare in paralele cu functiunea de locuire
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
 - Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala
 - Sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

3.4. Interdictii temporare

Nu este cazul.

3.5. Utilizari interzise

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto cu capacitate peste 5 mașini;
- Ferme agro - zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

- Depozite de deșeuri
- Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea față 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. Prin soluția propusă se asigură însorirea spațiilor de locuit cel puțin 1 ½ ore pe zi, conform OMS 119/2014, inclusiv la solstiul de iarnă - 21 Decembrie. De asemenea, corpurile de clădire de pe parcelele învecinate, deși vor fi umbrite parțial de clădirea propusă, nu vor fi afectate din punct de vedere al iluminării și va fi asigurată însorirea spațiilor de locuit cel puțin 1 ½ ore pe zi, conform OMS 119/2014.

Situl are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Prin soluția propusă se asigură însorirea spațiilor de locuit cel puțin 1 ½ ore pe zi, conform OMS 119/2014, inclusiv la solstiul de iarnă -21 Decembrie.

De asemenea, corpurile de clădire de pe parcelele învecinate, nu vor fi afectate din punct de vedere al iluminării și va fi asigurată însorirea spațiilor de locuit cel puțin 1 ½ ore pe zi, conform OMS 119/2014.

De asemenea, va fi asigurată iluminarea naturală a spațiilor SAD.

4.1.2. 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.

Limita zonei de implant se afla la o distanță de min 2,20m față de limita de proprietate din partea Sudică – str. Aleea Arcasilor, și o distanță de min 4,00 m față de limita Vestică - str. Calea Sever Bocu.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru amenajări exterioare, spații verzi sau lucrări edilitare.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

Față de drumurile publice, respectiv la Vest – str. Calea Sever Bocu, amplasarea construcțiilor se va face la o distanță de min 4,00m și la Sud – str. Aleea Arcasilor, amplasarea construcțiilor se va face la min 2,20m.

4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu asigurarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

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

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale acesteia se va face respectând limita de implantare conform planșei A03 – “Reglementări urbanistice”, respectiv retragere de min 0.00m fata de limita Nordica pe o distanță de maximum 12,00 m, posibilitate de amplasare pe limita de proprietate –vecin proprietate privata-servicii – restaurant, respectiv o retragere de min. h/2 pe o distanță de 14.50m si o retragere de min 10.00m fata de limita Estica – teren proprietate privata, locuinte colective in regim de inaltime P+4E.

4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

Construcția se va amplasa cu o retragere de minim 10.00 m față de limita posterioara, respectiv limita Estică – teren proprietate privata, locuinte colective in regim de inaltime P+4E.

Construcția va avea regim max de inaltime S+P+3E+Er/M si nu trebuie să depășească înălțimea de 18,00m la coamă si 16,00m la cornisa de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate.

Pe parcela vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care sa deserveasca localnicilor, personalului si clientilor SAD-urilor propuse la parter. Se propune un nr de 17 locuri de parcare, pentru un nr de 12 apartamente estimat.

Zona verde va reprezenta min 20 % din suprafata terenului studiat. La nevoie vor fi amplasate rețele de utilitati si constructii pentru utilitati in zona verde.

4.1.6. Lucrări de utilitate publică

Construcția se va amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații etc.)

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile

Construcția trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

Numărul și configurația acceselor 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.

Poziția acceselor carosabile - conform Avizului Comisiei de Circulație si anume: accesul auto si cel pietonal se va face din Aleea Arcasilor. Accesele pietonale se pot face si din Calea Sever Bocu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect: PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

4.2.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor în incinta terenului reglementat.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime (corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare).

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă este cazul).

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă.

Pe str Calea Sever Bocu, conform Avizului de Amplasament Aquatim nr 57479/31.08.2020, exista:

- rețea de distribuție apă Ø 400 mm
- rețea de distribuție apă Ø 200 mm
- rețea de distribuție apă Ø 100 mm



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

- retea canalizare D=40/60 cm.

Pe str Aleea Arcasilor, conform Avizului de Ampalsament Aquatim nr 57479/31.08.2020, exista:

- retea de distributie apa Ø 100 mm
- retea canalizare D=50/75 cm

Pentru deservirea edilitara a cosntructiei propuse prin prezenta documentatie, se proiecteaza urmatoarele lucrari cu caracter tehnico – edilitar:

- **Bransament apa** din reseaua existenta de pe Calea Sever Bocu. Alimentarea cu apa a obiectivelor propuse se va realiza prin intermediul unui bransament de apa cu racordare la reseaua de apa Ø 100 mm existenta pe str. Aleea Arcasilor. Bransamentul de apa propus va asigura debitul de apa pentru toti consumatorii din incinta.

- **Racord canalizare** din reseaua existenta pe str. Aleea Arcasilor. Colectarea apelor uzate menajere provenite de la obiectiv se va face intr-un camin de racord amplasat in interiorul incintei beneficiarului, la limita de proprietate. Racordul de canalizare se va conecta la sistemul public de canalizare menajera existenta pe str. Aleea Arcasilor D=50/75.

- **Instalatie canalizare ape pluviale** – apele pluviale provenite de pe platformele betonate, parcuri, cladire si zone verzi se va realiza in sistem separativ.

Apele colectate de pe platformele carosabile si parcuri vor fi trecute in prealabil printr-un separator de hidrocarburi si directionate in bazinul de retentie propus pentru colectarea apelor pluviale provenite de pe platforme si a apelor pluviale conventional curate.

Apa pluviala provenita de pe acoperisuri se va directiona catre bazinul de retentie prin intermediul caminului de vizitare amplasat aval de separatorul de hidrocarburi propus.

Apele pluviale cumulate in bazinul de retentie se vor pompa intr-un camin de linistire, de unde se vor deversa gravitacional in racordul de canalizare propus.

Apele uzate urbane colectate/evacuate trebuie sa satisfaca cerintele prevazute de NTPA 011/2002 si NTPA 001/2005.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

Telecomunicații

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

Pe str. Calea Sever Bocu, conform avizului de amplasament DELGAZ nr 1681/20.08.2020, exista rețea de gaze naturale. **Alimentarea cu gaze naturale** a consumatorilor de la obiectivul studiat se va asigura din rețeaua existentă pe str. Calea Sever Bocu, printr-un racord de gaze propus.

4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.4.1. Parcelarea

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.

Pentru a fi construibil, 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.

Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniul public sau se vor acorda servitute de trecere.

Prin prezenta documentație nu se propune a se modifica lotul existent.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

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.

Locuintele colective vor avea regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter - conform planșa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Regimul de înălțime al construcției este de maxim S+P+3E+Er/M.

Înălțimea maximă la coama a construcției este de 18,00m, iar înălțimea maximă la cornișă de 16,00m.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural.

Sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea la parterul clădirii propuse.

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. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

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

În cazul prezentului regulament, pentru **"Locuinte colective in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter"** – conform planșa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE"

Regim maxim de inaltime:	S+P+3E+Er/M
POT max :	40%
CUT max :	1.8

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

4.5.1. Parcaje

Numărul parcajelor necesare este stabilit cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Acestea sunt conform Avizului de Comisie de Circulație.

Se propun un nr de 7 locuri de parcare suprateran și 10 locuri de parcare subteran. Calculul locurilor de parcare s-a făcut conform Avizului Comisiei de Circulație și anume: 1 parcaj/ 1 apartament (12 parcaje) + 15% spor de vizitatori și 1 parcaj/100mp pentru SAD (spații cu altă destinație = 300mp – 3 locuri de parcare). Total nr locuri de parcare - 17

4.5.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform normativelor în vigoare.

Conform Bilanțului Teritorial, vor fi asigurate **spații verzi în procentul minim de 20%** din suprafața totală a terenului studiat. Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate în zona nonedificabilă.

Spațiile verzi se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

La nevoie vor fi amplasate retele de utilitati si constructii pentru utilitati si mijloace publicitare in zona verde, trotuare, alei si cai de circulatie pietonale, precum si spatii de joaca pentru copii.

4.5.3. Împrejmuiri

Se recomanda a nu se construi imprejmuiri.

Daca se doresc acestea se vor realiza din elemente de delimitare de tip soclu/jardinieră de maxim 0.60m, asezate discontinuu, înălțime spre frontul strazilor și din elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80m.

Se pot realiza imprejmuiri (daca se doreste) a platformei de depozitare deseuri in regim maxim de 1,80m, din structuri metalice transparente.

Este interzisa executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, amplasate pe platforme betonate la distanta de 10m fata de ferestrele imobilului de locuit, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

Sef de proiect,
Arh.MIRON SUTEU

Verificator
Arh. CARMEN FALNITA