



NOD PROJECT

Proiect număr: 5/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929

Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuințe colective cu SAD la parter în regim S+P+8E, locuințe colective în regim S+P+2E

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - Locuințe colective cu SAD la parter în regim S+P+8E, locuințe colective în regim S+P+2E", Bd. 16 Decembrie 1989, nr. 75, Timișoara.

AMPLASAMENT: jud Timis, mun. Timisoara, str. Bd 16 Decembrie,
nr.75, CF 447929

BENEFICIAR: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

CAPITOLUL 1: DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul regulament 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, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale „**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E**”, situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe Bd. 16 Decembrie 1989, nr. 75, având o suprafață de 2 876 mp.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului.

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.

Domeniul de aplicare

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în prezentul PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR - ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E**, se va integra în documentațiile



Proiect număr: 5/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929

Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

superioare de urbanism si va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timisoara.

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru – **LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM S+P+2E** stau:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG;
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată;
 - Legea 10/1995 privind calitatea în constructii, republicată;
 - Legea 137/1995 privind protectia mediului, republicată;
 - Codul Civil;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996;
 - Ghid privind metodologia de elaborare si 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 Ministerului sănătății nr 119/2014 privind normele de igienă cu completările și modificările ulterioare;
 - H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism;
 - H.C.L. 62/2012 privind suprafața minimă a spațiilor verzi;
 - Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD).
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate: CF 447929, NR.TOPO 447929.

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa *A.03 Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "**Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E**", cu fronturi la Străzile Ciprian Porumbescu si B-dul 16 Decembrie, aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin C.F. nr. 447929, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Timișoara în 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 Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 2876 mp, cu fronturi la Străzile Ciprian Porumbescu si B-dul 16 Decembrie, identificat prin C.F. nr. 447929.



Proiect număr: 5/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929

Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

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 "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va reglementa în baza Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

CAPITOLUL 2 : REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de intoarcere.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la adancimea specificata in avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

2.2.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, inclusive instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- 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.

2.3.Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.



NOD PROJECT

Proiect număr: 5/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929

Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

2.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.5. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții să nu depășească **POT max. =40%** și coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească **CUT max.= 3**.

CAPITOLUL 3: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI aferentă P.U.Z.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și are o suprafață de 2.876 mp.

La nivelul terenului studiat s-a delimitat un singur UTR: ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SAD) LA PARTER cu două subzone U1 – locuinte colective cu regim mic de înălțime S+P+2E și U2 – locuinte colective cu regim mare de înălțime S+P+8E și funcțiuni complementare SAD la parter.

Caracteristici

Pe parcela se dezvoltă locuinte colective și funcțiuni complementare la parter. Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin propunerea unei densități corecte a locuirii raportat la poziția sitului în orașul Timișoara.

Reglementări

CertIFICATELE de Urbanism și AUTORIZAȚIILE de Construire pentru obiectivul propus pe acest teren nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivului propus.

3.1. 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.

CAPITOLUL 4: PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4.1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este și cea propusă de locuinte colective cu funcțiuni complementare.



Proiect număr: 5/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929

Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

4.2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei :

Art. 2. Utilizari permise

U1 + U2

- constructii pentru circulatia auto, stationari auto si circulatie pietonala;
- constructii pentru retelele tehnico-edilitare;
- amenajari de spatii verzi, pentru sport, recreere si protectie;
- instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, solutii de energie alternativă de asigurare a utilitatilor panouri solare/fotovoltaice etc);
- garaje si parcaje private subterane;
- platforme pentru deseuri menajere;
- imprejmui.
- locuinte colective (numarul maxim de apartamente estimate pentru cele 2 unități, U1 și U2, este de 70 de apartamente de tipul garsoniere, 2 camere, 3 camere, 4 camere)

U1

- constructii de locuințe colective în regim de înălțime max. S+P+2E

U2

- constructii de locuințe colective în regim de înălțime max. S+P+8E și funcțiuni complementare

Art. 3. Utilizari permise cu conditii

U2

Funcțiunile complementare permise vor respecta următoarele condiții:

- să nu genereze transport greu
- să aibă posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni
- să fie activități nepoluante fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri.
- să nu fie surse de poluare fonică

Funcțiunile complementare vor fi:

- **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) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
- **servicii profesionale sau manufacturiere** cu îndeplinirea următoarelor condiții:
- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80mp
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

În U1 și la etajele superioare ale imobilului din U2 se admit funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire: birouri, pfa, sedii de firma, cabinete avocatura, cabinete mediator, birou de contabilitate, sedii ONG etc, funcțiuni care nu implica un flux mai mare de 5 persoane.



NOD PROJECT

Proiect număr: 5/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929

Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

Art. 4. Utilizari interzise

U1+ U2

- constructii cu functiunea de locuire individuala;
- constructii cu functiune comert en-gros, cresterea animalelor, producție, construcții industriale, depozite de deseuri;
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.

4.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.5- Caracteristici ale parcelei (Suprafete, Forme, Dimensiuni).

U2 + U1- o singura parcela.

Parcela construibila este de 2833 mp. front la strada 16 Decembrie 52.33 m si la strada Ciprian Porumbescu de 59.68m. Suprafata de 43.00 mp este afectata de circulatii publice trotuar din coltul Sud-Vestic al parcelei si se va ceda in consecinta, cu titlu gratuit, catre domeniul public.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Construcțiile de pe parcela se vor amplasa conform cu alinierea stabilită prin planșa A03 "Reglementări urbanistice", în interiorul zonei edificabile cu exceptia anexelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare. Unitatile U1 si U2 au intre ele distanta de minima de 29.92m in partea Nordica si 44.13m in partea Sudica.

6.1.Amplasarea față de drumuri publice

U1 este amplasata pe limita Sud-Vestica de proprietate a parcelei cu fatada catre str. Ciprian Porumbescu, iar **U2** este amplasată pe limita Vestica de proprietate a parcelei cu fatada catre strada 16 Decembrie.

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor.

Conform plansei A.05 Proprietati asupra terenurilor se propue cedarea unei suprafete de 43 mp in proprietate publica.

6.2.Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcției față de aliniamentul stradal se va face conform plansei A03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE. Zona de implant pentru **U1 - Locuinte colective in regim de inaltime din S+P+2E** impune o **retragere de min 0.00m**, respectiv **posibilitatea de aliniament stradal față de str. Ciprian Porumbescu**, iar zona de implant pentru **U2 - Locuinte colective in regim de inaltime S+P+8E cu SAD** la parter impune o **retragere de min 0.00 m**, respectiv **posibilitatea de aliniament fata de str. Ciprian Porumbescu si B-dul 16 Decembrie**.

6.3.Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

U1 – Locuinte colective in regim de inaltime S+P+2E



Proiect număr: 5/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929

Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

Amplasarea constructiei se va face conform plansei *03 Reglementări urbanistice* și anume:

- retragerea de min. 14.70 m respectiv min. 19.20 m față de limita Nordica de proprietate;
- retragerea pe limita Vestica va fi raportata la limita Estica a limitei de implant pentru U2: min 29.92 m fata de limita zonei U2 in partea Nordica si min 44.13m fata de limita zonei U2 in partea Sudica;
- retragerea de min 0.00m fata de limita Estica a proprietatii;
- retragerea de min 0.00 m fata de limita Sudica a proprietatii

U2 - Locuinte colective cu SAD la parter in regim de inaltime S+P+8E

Amplasarea constructiei se va face conform plansei *03 Reglementări urbanistice* și anume:

- retragerea de min 0.00 m față de limita Nordica de proprietate;
- retragerea de min 0.00 m fata de limita Vestica a proprietatii;
- retragerea pe limita Estica va fi raportata la limita Vestica a limitei de implant pentru U1: min 29.92m fata de limita zonei U1 in partea Nordica si min 44.13m fata de limita zonei U1 in partea Sudica

Distanța minimă impusa între cele două cladiri propuse pe teren este de 29.92m in partea Nordica a parcelei si minim 44.13 m in partea Sudica.

6.4.Amplasarea față de punctele cardinale

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

Prin solutia propusa se asigura insorirea spatiilor de locuit cel puțin 1 ½ ore pe zi, conform OMS 119/2014, inclusiv la solstiul de iarna -21 Decembrie.

De asemenea, corpurile de cladire de pe parcelele invecinate, desi vor fi umbrite partial de cladirile propuse, nu vor fi afectate din punct de vedere al iluminarii si va fi asigurata insorirea spatiilor de locuit cel puțin 1 ½ ore pe zi, conform OMS 119/2014.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1.Accesuri carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces carosabil pe parcela si la locurile de parcare atat subterane cat si supraterane din trama stradala, proiectata conform Avizului Comisiei de Circulatie nr. DT2020-000543/16.04.2020.

Accesul pe parcela se va realiza din strada Ciprian Porumbescu, strada ce va fi reamenajata conform PTT16 de catre autoritatile locale. Strada va cuprinde 2 benzi de circulatie cu dimensiuni de 3,5 m fiecare, zona verde alternata cu locuri de parcare, cu o latime de 2.5m, piste pentru biciclisti stanga – dreapta cu latime de 1 m si trotuar stanga-dreapta de 2.0 m.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

Drumul de acces si locurile de parcare propuse sunt comune celor doua zone de referinta U1 si U2.

7.2.Accesuri pietonale

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării



Proiect număr: 5/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929

Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

accesului pietonal la obiectivele propuse.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădire.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.

Accesele pietonale pentru zona U1 sunt propuse pe latura Sudica, respectiv din strada Ciprian Porumbescu, iar pentru zona U2 accesele pietonale sunt propuse pe latura Sudica și Vestica, respectiv strada Ciprian Porumbescu și B-dul 16 Decembrie 1989.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea de locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje. Organizarea parcarilor se va realiza atât supraterran cât și subteran.

Art. 9 Regimul maxim de înălțime

Se propune distinct în funcție de cele două unități după cum urmează:

U2

Locuinte colective și funcțiuni complementare propuse S+P+8E

H coama max - 29 m

H cornisa max - 29 m

U1

Locuinte colective propuse S+P+2E

H coama max - 10 m

H cornisa max -10 m

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice, precum și imitațiile de materiale.

Construcțiile prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacente.

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

Atât fațadele posterioare cât și cele laterale vor fi tratate la același nivel de detaliu arhitectural cu cele principale. Se recomandă utilizarea de materiale calitative cu o rezistență mare de uzură în timp.

De asemenea se admite realizarea de balcoane și/sau bovindouri începând cu nivelul al doilea atât pentru corpul U1, cât și pentru corpul U2.

Pentru clădirea U1 latura vestica se vor admite balcoane și/sau bovindouri pe lățimea de



Proiect număr: 5/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929

Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuințe colective cu SAD la parter în regim S+P+8E, locuințe colective în regim S+P+2E

NOD PROJECT

maxim 52,54 m iesite de la conturul zonei edificabile, la o înălțime de cel puțin 4,0 m (de la nivelul al doilea) pentru clădirile situate pe aliniament, iar pentru celelalte fațade, excepție calcanul, ale clădirii U1 la o înălțime de cel puțin 4,0 m. La U2 se admit balcoane sau/si bovindouri pe lățimea de maxim 11,45 m. Pe calcanele ambelor clădiri U1 si U2 nu se admit balcoane si sau bovindouri. Această înălțime se socotește de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon.

Din punct de vedere al învelitorii se permite atât realizarea de învelitori tip terasă (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), cât și învelitori de tip șarpantă. În propunerea tipului de învelitoare se va ține cont atât de soluția arhitecturală propusă cât și de tipologiile de învelitori existente în țesutul studiat.

Se recomandă acoperirea platformei pentru depozitare gunoi.

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu apă

Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor.

În prezent parcela studiată are bransament de cu apă potabilă din rețeaua publică. Pe strada Ciprian Porumbescu există rețea de apă potabilă, Dn 150 mm, rețea deservită de Aquatim S.A.

Bransamentul de apă existent nu corespunde cerințelor clădirilor propuse prin acest PUZ și în consecință modificările vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului. Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari, angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un nou bransament de apă potabilă din sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, existent pe strada Ciprian Porumbescu.

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

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale

Apele uzate - bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbană ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

În prezent terenul este sistematizat și există un racord de canalizare. Pe strada Ciprian Porumbescu există o rețea canalizare, 220/220 mm, rețea deservită de Aquatim S.A.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere.

Racordul de canalizare existent nu corespunde pentru clădirile propuse prin prezentul PUZ și se va anula pe cheltuiala beneficiarului. Se va realiza o racordare la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara existent pe strada Ciprian Porumbescu.

Din această rețea interioară se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare clădire în parte.



Proiect număr: 5/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929

Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

2. Canalizarea apelor pluviale.

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 23 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare AQUATIM, după încheierea ploii. Se propune contorizarea debitului de apă pluvială descărcat în rețeaua AQUATIM.

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 construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

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 construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza rețele subterane

Rețele termice, alimentare cu gaze

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

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. 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.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament

Art. 12 Spații libere și spații plantate

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

Se va trata ca spațiu verde o suprafață de min 20%, conform HCL 62/2012 din suprafața totală a terenului, respectiv min 575.2 mp. Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Alei peșonale – se preferă realizarea acestora din dale de pavaj rezidențial.

Platforme pentru parcaje – este obligatorie realizarea de platformă betonată/asfaltată în vederea reluării apelor pluviale de la nivelul acestora.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

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



Proiect număr: 5/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929

Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

Platformele de depozitare selectiva a gunoiului se vor amplasa la mai mult de 10,00 m față de ferestrele corpurilor U1 și U2, într-un perimetru special amenajat cu acces din strada Ciprian Porumbescu, acestea vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere conform OMS 119/2014.

Art. 14 Parcaje

U2 si U1

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se vor realiza atât suprateran cât și subteran. Se va asigura un nr de 1.15 loc de parcare pentru 1 apartament, 1 loc de parcare/100mp pentru SAD-uri și 1 parcaj/5 angajați spor.

Se propune un număr de 21 parcaje supraterane, pentru clienți, angajați și locatari, dintre care un loc de parcare pentru persoane cu handicap și un nr de 70 parcaje amenajate la subsol, destinate locatarilor. Locurile de parcare, atât cele subterane cât și cele supraterane vor fi distribuite pe unități în funcție de numărul de apartamente rezultate și de necesitatea fiecărei unități.

Art. 13 Imprejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejuririle reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul). Se interzice împrejurirea suprafeței de teren de 43 mp, suprafața afectată de circulații publice/trotuar din colțul de sud vest al parcelei.

Se recomandă a nu se împrejmui proprietatea pe aliniament.

Dacă se dorește acest lucru, împrejurirea va fi de tipul soclu de maxim 45cm și vegetație sau borduri și jardinieră.

Pe laturile laterale se poate împrejmui proprietatea cu gard transparent de înălțime maximă de 1,80m cu soclu maxim e 65cm.

Se interzice executarea împrejuririlor din panouri prefabricate din beton.

Soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre incintele propuse cu spații verzi; de asemenea, se propune susținerea coerenței vizuale a acestor împrejuriri, prin crearea unei perdele de vegetație din plante cățărătoare.

Se recomandă împrejurirea și acoperirea platformei de depozitare a gunoiului cu gard transparent de înălțime maximă de 1,80m cu soclu maxim e 65 cm.

Art. 14 Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un depozit de gunoi autorizat.



Proiect număr: 5/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929

Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

4.4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 15 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Locuinte colective si functiuni complementare propuse U1+U2

POTmax 40%

Art. 16 Coeficient de utilizare maxim al terenului U1+U2

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Locuinte colective si functiuni complementare propuse

CUT max 3.0

Concluzii - măsuri în continuare

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la lucrările ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. MIRON SUTEU

Verificat
Arh. CARMEN FALNITA

