

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

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.) “**PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E**” intravilan Timisoara, strada Ludwig von Ybl, fosta strada Minotaurului, nr.8, CF 428341 – Timisoara, 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.

2.Baza legală a elaborării 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, actualizat;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001. 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, aprobat prin HCL nr. 157/2002 (prelungit prin HCL nr.619/2018);
- Etapa 2 P.U.G. al Municipiului Timișoara - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012



NOD PROJECT

Proiect număr: 94/2020

Adresa: jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Ludwig von Ybl, nr. 8, CF428341

Beneficiar: BELEU ELENA

Titlu proiect: PUZ – LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E

3. Domeniul de aplicare al 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 910,00 mp, cu front pe latura Estică la strada Ludwig von Ybl, fosta strada Minotaurului. Zona reglementată este identificată prin CF 428341 – Timișoara, teren în intravilan Timișoara, proprietar Belevu Elena – bun propriu.

3.1. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal “PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E”, cu front pe latura Estică la strada Ludwig von Ybl, fosta strada Minotaurului.

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

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Terenuri în intravilan

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

Parcelele ce fac obiectul proiectului se vor încadra în această situație ulterior obținerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

4.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

4.3. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții 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.

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

5.1. 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



NOD PROJECT

Proiect număr: 94/2020

Adresa: jud. Timis, mun.Timisoara, str.Ludwig von Ybl, nr.8, CF428341

Beneficiar: **BELEU ELENA**

Titlu proiect: **PUZ – LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E**

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.

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.

5.2. Asigurarea echipării edilitare

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

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

Soluția propusă respectă și nu depășește indicii urbanistici maximali propuși prin documentația dată spre reglementare și anume:

POT max : **35%**

CUT max : **1.0**

5.4. Lucrări de utilitate publică

Terenul ce face obiectul prezentului Plan urbanistic zonal este teren proprietate privată – persoana fizică, cu funcțiunea de locuire individuală, ce își va schimba funcțiunea în locuire colectivă, conform prezentei documentații.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însoțirea 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, actualizat.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însoțire de 1 oră și 1/2, potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat, pentru aprobarea normelor de igienă și recomandările privind modul de viață al populației.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la Nord.

Retrageri zona implant față de limita de proprietate conform planșei U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE:

- latura N – retragere **min 4,50 m sau h/2** unde h – înălțime cornișă construcție;
- latura S – retragere **min 4,50 m sau h/2** unde h – înălțime cornișă construcție;



NOD PROJECT

Proiect număr: 94/2020

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Ludwig von Ybl, nr.8, CF428341

Beneficiar: **BELEU ELENA**

Titlu proiect: **PUZ – LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E**

- latura V – retragere **min. 17,20 m**;
- latura E – strada Ludwig von Ybl – **min. 4,50m**.

6.2. 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.

Latura Estică – strada principală de acces, Ludwig von Ybl, fosta strada Minotaurului – **min. 4.50m**, retragere preluată de la construcțiile de la sud, această retragere fiind predominantă.

6.3. Amplasarea față de drumurile publice:

Accesul auto și pietonal pe parcela se vor face de pe latura Estică, respectiv de pe str. Ludwig von Ybl.

- latura E – strada Ludwig von Ybl, fosta strada Minotaurului – **min. 4.50m**

6.4. 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 față de cea posterioară ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului 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 parcelei 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. Numarul construcțiilor nu este limitat. Construcțiile se vor încadra în procentul maxim de ocupare al parcelei.

Nu se admit calcane spre vecini.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând limita de implantare conform subcapitolului mai sus detaliat.

- latura N – retragere **min 4,50 m sau $h/2$** unde h – înălțime cornișă construcție, față de limita de proprietate, respectiv **min 6,00m** față de clădirea de locuințe colective vecină în regim de înălțime P+4E **conform planșei U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE**;
- latura S – retragere **min 4,50 m sau $h/2$** , unde h – înălțime cornișă construcție, față de locuința individuală în regim de înălțime P + M;

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

Construcția se va amplasa cu o retragere de **min 17.20m** față de limita posterioară (teren proprietate privată – locuința individuală în regim de înălțime P) conf. planșei de reglementări urbanistice.

Construcția va avea regim max de înălțime **P+2E** și nu trebuie să depășească înălțimea de **9,00m la coamă** de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate.

Pe parcela vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care să deservească numărului de apartamente ce vor fi propuse conform Anexa 2 la RGU aprobat prin HG 525/27 iunie 1996.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Accesul auto se realizează de pe strada Ludwig von Ybl, respectiv de pe latura Estică a parcelei.

7.2. Accesuri pietonale

Accesul pietonal se realizeaza de strada Ludwig von Ybl, respectiv de pe latura Estica a parcelei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. 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, gaz și alimentare cu energie electrică;

8.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

8.2.1. Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari sau investitori, 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 sau investitori.

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).

Apele colectate de pe platformele carosabile și parcuri vor fi trecute în prealabil, printr-un separator de hidrocarburi cu capacitatea 6 l/s și apoi direcționate în bazinul de retenție propus pentru colectarea apelor pluviale provenite de pe platforme și apelor pluviale convențional curate, $V=7$ mc. Apa pluvială provenită de pe acoperișuri se va direcționa către bazinul de retenție prin intermediul căminului de vizitare amplasat aval de separatorul de hidrocarburi propus. Apele pluviale cumulate în bazinul de retenție se vor pompa într-un cămin de liniștire, de unde se vor deversa gravitațional în racordul de canalizare propus.

8.2.2. 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.

8.2.3. 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.

8.2.4. 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.

8.2.5. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

9.1. Parcelarea

În acest caz nu se propun dezmembrări sau alipiri de terenuri.

Parcela inițială rămâne cu aceleași caracteristici și aceeași suprafață.

Ulterior, în baza unui nou PUZ se pot admite dezmembrări sau alipiri.

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 servituți de trecere.

9.2. 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 însoțirii 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 însoțirii acestora.

Regimul de înălțime al construcției este de **maxim P+2E**.

Înălțimea maximă la **cornișă** și **coama** a construcției este de **9.00m**.

9.3. 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 interzise construcțiile ce reprezintă pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

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.

9.4. 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:

POT max : **35%**
CUT max : **1.0**

10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1.Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din Anexa 2 la RGU aprobat prin HG 525/27iunie 1996.

Suprafetelor parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii:

- 1.15 locuri de parcare/apartament
- pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista

norme diferite de dimensionare parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specific.

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

Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficului care se intersecteaza.

S-au propus un nr. de 7 locuri de parcare pentru 6 apartamente.

10.2.Spații verzi și plantate

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

Se vor asigura spatii verzi in suprafata de min 30% din suprafata parcelei.

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.

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.

Pot fi amplasate rețele de utilitati si constructii pentru utilitati si mijloace publicitare in zona verde, cât și alei pietonale și locuri de joacă pentru copii.

10.3.Împrejmui

Pe latura estică se recomandă împrejmuirea terenului cu gard transparent, cu o zonă de soclu de maxim 0.60 m înălțime și gard transparent de maxim 1.20m înălțime sau din elemente metalice transparente discontinue, ori cu jardiniere de plante. Delimitarea pe latura dispusă la strada principal poate fi făcută și prin amenajarea spațiului verde, borduri sau jardiniere.

Pe laturile Nordică, Vestică și Sudică se recomandă a se împrejmui terenul cu gard opac, cu înălțime maximă de 2.20m.

10.4.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 deponeu de gunoi autorizat.Platforma de deseuri este amplasata in interiorul parcelei pe latura de nord – vest la distanta de min.10m fata de ferestrele cladirii.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa **U.03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE**.

Terenul care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se situează pe strada Ludwig von Ybl, fosta stradă Minotaurului, nr.8, CF 428341- Timișoara, teren intravilan.

Caracteristici

În această zonă tendința de dezvoltare este în principal destinată locuirii individuale și colective. Parcela studiată se învecinează atât cu locuire individuală în regim de înălțime P/P+M (sud), cât și cu imobil de locuințe colective în regim de înălțime P+4E (nord).

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.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este de locuire colectivă.

12. 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.

13. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Domeniul de aplicare

Parcela pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism este situată în intravilanul Mun. Timișoara și are o suprafață totală de 910,00 mp, funcțiunea propusă fiind cea de locuire colectivă.

Propunerea **PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E** vizează reglementarea parcelei de locuințe colective nou propuse respectând toate condițiile impuse prin CU nr. 1130 din 18.03.2020, prelungit până la 18.03.2022, și CU nr. 1137 din 20.04.2022 eliberate de Primăria Municipiului Timișoara, precum și legislația în vigoare.



NOD PROJECT

Proiect număr: 94/2020

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Ludwig von Ybl, nr.8, CF428341

Beneficiar: **BELEU ELENA**

Titlu proiect: **PUZ – LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E**

13.1.Utilizari permise

- locuinte colective;(maxim 6 apartamente)
- amenajari aferente locuintelor precum camera tehnica, uscatorie, boxe depozitare;
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcaje la sol si drumuri de servire;
- subsol tehnic/ depozitare;
- spatii verzi si plantatii de protectie/aliniament;
- locuri de joaca pentru copii;
- constructii pentru echiparea tehnico – edilitara, subterane sau supraterane de mici dimensiuni;
- imprejmui;
- platforme colectare deseuri menajere, cu respectarea distantei de minim 10 m intre acestea si ferestrele camerelor de locuit ale cladirii propuse, conform OMS 119/2014 actualizat;

In zona verde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare, retele de utilitati si constructii pentru utilitati, platforme colectare deseuri menajere, precum si alei pietonale pentru circulatii și locuri de joacă pentru copii.

13.2.Utilizari premise cu conditii

- activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitare deseuri;
- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator;
- orice instalatie/constructie se va amplasa cu avizul autorităților de resort.

13.3.Utilizari interzise

- activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activitati de depozitare, comert en-gros, antrepozite;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- sunt interzise constructiile care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare si dirijare a traficului de pe drumuri si prezinta riscuri de accidente;
- orice alte funcțiuni ce nu sunt menționate ca permise sau permise cu condiții

Regim de înălțime

Se va autoriza construcția cu un regim maxim de P+2E, conform Avizului de oportunitate nr.50 din 29.10.2020 cu înălțimea maximă la coamă de 9 m.

Parcarea autovehiculelor

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei. Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.



NOD PROJECT

Proiect număr: 94/2020

Adresa: jud. Timis, mun. Timisoara, str. Ludwig von Ybl, nr.8, CF428341

Beneficiar: **BELEU ELENA**

Titlu proiect: **PUZ – LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E**

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

$$POT = 35.00\%$$

C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$

$$CUT = 1.00$$

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.

Sef de proiect,
Arh. MIRON SUTEU
urb. Ana Furnica

Coordonator RUR,
urb. CARMEN FALNITA