



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM V2

anexa la

PLANUL URBANISTIC ZONAL

„Parcela Nr. Top./Cad. 401465 – Timisoara”

I DISPOZITII GENERALE

1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, necesară pentru avizarea Proiectului Urbanistic Zonal, prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care proiectul s-a elaborat.

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 Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

2. Baza legala a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu:

- “Ghidul pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
 - Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
 - Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 525/95 republicat privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;
 - Codul Civil republicat;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 cu modificările și completările pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației și Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 994/2018;
 - Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
 - Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
 - “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 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.
- și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism aprobate:



- Planul Urbanistic General Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 619/2018;

- P.U.D. aprobat prin HCL 185/2007 - Zonă locuințe colective (către sud-vest);
- P.U.D. aprobat prin HCL 145/2007 – Zonă locuință individuale (către sud-vest).

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, jud. Timiș, constituită din parcela cadastrală cu nr.Top./Cad.: 401465, INTRAVILAN Timișoara, în suprafață totală de 869,00 mp, identificată prin CF NR. 401465 - municipiul Timișoara, jud. Timiș.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA SI PROTEJAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

- Este permisă construirea de maxim 8 unități locative la etaje și servicii la parter, pe parcela de locuințe colective, conform planșa de „Reglementări urbanistice” și anexele aferente. Este permisă utilizarea spațiilor de la parterul construcțiilor pentru funcțiuni de servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare birouri pentru desfasurarea activitatilor liberale cu acordul vecinilor direct implicati (care implica maxim 5 persoane.).

- Funcțiunile premise pentru spațiile de la parterul construcțiilor, în zona de locuire colectivă și dotări servicii vor fi servicii și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatura, notariale, consultanta, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar.

- Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din zonă.

- Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, a celor care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat, cu excepția celor mai sus menționate, sau care să intre în contradicție cu punctele anterioare.

- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.

- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

- Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Proiect Urbanistic de Detaliu – pentru modificări de amplasament, sau Proiect Urbanistic Zonal pentru modificarea regimului maxim de înălțime, al utilizării permise, a P.O.T.-ului sau C.U.T.-ului (dar nu cu mai mult de 15% față de cel inițial).

- La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea maxim 2,50 m înălțime. Vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.



• Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA 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 considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fie limitativă:

o 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 Construcții.

o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

o HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.

o HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT 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.

• În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinal

• 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 nr.119/2014 cu completările și modificările ulterioare privind normele de igienă.

• Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri și a celor pentru public.

• Se admite o construcție principală pe parcelă.

• Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 ora și potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru „Aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației” cu completările și modificările ulterioare.

Art.3 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Art.4

c) Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

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.



- Pentru zona de locuințe colective cu servicii la parter și maxim 8 unități locative/parcelă la etaje, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fix 5,00 m față de aliniament, conform reglementărilor din planșa nr. U03 "Reglementări urbanistice";

- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejurimi, spații verzi.

Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcția se va amplasa cu o retragere de 18,91 m față de axul străzii cu un profil transversal de 20 m, conform planșei nr. U03 - "Reglementări urbanistice propuse" și U06 - "Mobilare urbanistică";

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

Amplasarea în interiorul parcelei - amplasare față de limitele laterale ale parcelei:

- Față de limita lateral-stânga, retragerea va fi de $h_{cornișă}/2$, minim 5,00 m,
- Față de limita lateral-dreapta, construcția se va amplasa pe limită. Se admite calcan spre limita lateral-dreapta, cu acordul vecinului.

- Nu se permit construcții de garaje permanente sau provizorii în cadrul incintei, la nivelul solului.

Amplasarea în interiorul parcelei - amplasare față de limita posterioară a parcelei:

- Construcția se va amplasa cu o retragere de minim 20,00 m față de limita posterioară a parcelei. Este posibilă amplasarea de anexe sub această distanță cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului.

- Balcoanele de la nivelele superioare parterului pot depăși zona de implantare, cu condiția respectării Codului Civil.

- Subsolul poate să depășească zona de implantare a construcției.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII :

Accese carosabile:

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

- Construcțiile vor fi accesibile printr-un drum în incintă cu acces public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate și apărare contra incendiilor.

- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acestora și de numărul de utilizatori.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

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

- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Accese pietonale:

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, drum în incintă cu acces public;

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.



REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

• Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice conform planului de acțiune întocmit conform Ordinului 233/2016 privind aplicarea Normelor metodologice ale Legii 350/2001 actualizată 2019, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar.

• Toate lucrările de branșare/racordare: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

• Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare în interiorul parcelei. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperis, suprafețe betonate, drumuri și parcuri aferente construcțiilor propuse, prin intermediul unei rețele pluviale îngropate, din tuburi PVC-KG cu diametrul $D=315$ mm, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție îngropat, amplasate ambele în zona verde. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate în conducta de canalizare menajeră proiectată, urmând să ajungă în canalizarea orașului, existentă pe strada Gheorghe Adam. Apele vor fi descarcate printr-o conducta de refulare, $L=50$ m.

Lungimea rețelei de canalizare pluviale este 75 m, realizată din tuburi PVC-KG, $D=315$ mm.

Descărcarea apelor din bazinul de retenție se va realiza prin pompare în interval de 12 ore, pompa având un debit de: 29 mc : $12 \text{ h} = 2,41 \text{ mc/h} = 0,67 \text{ l/s}$

Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 14,96 \text{ l/s}$

Volumul bazinului de retenție este de 29 mc .

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 538 \text{ mc/an}$

Pentru subsolul clădirii se propune realizarea unui sistem de canalizare pluvială format dintr-o conducta de canalizare din PVC-KG, $L=20$ m, o stație de pompare ape pluviale, amplasată în subsolul clădirii și un bazin de retenție amplasat îngropat, pe zona verde din imediata vecinătate a clădirii. Apele pluviale pompate din subsolul clădirii în acest bazin de retenție ($V=5 \text{ mc}$) vor fi utilizate la stropirea spațiilor verzi de pe amplasament.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.
- Drumurile existente sunt în proprietatea publică a localității.
- Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.
- Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Parcelarea

• În elaborarea PUZ-ului actual nu se produce parcelare. Terenul rămâne la limitele cadastrale inițiale și nu se divizează, fiind propusă doar o nouă funcțiune.

- Nu se mai admit alipiri sau dezlipiri ale parcelei ulterior PUZ-ului.



- Nu se vor ceda suprafețe de teren necesare amenajării de zone verzi, parcuri, deschiderii de drumuri, piețe publice, alei și fundături – spațiile verzi vor rămâne în proprietate privată, în cadrul incintei.
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită, astfel:
 - o **Zonă locuire colectivă cu servicii la parter cu maxim 8 unitati locative/parcelă:**
 - regim de înălțime maxim $S + P + 2E$
 $H_{cornisa\ max.} = 10,00m$; $H_{coamă\ max.}$ sau $H_{atic\ max.} = 12,00m$.

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 finisajul exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip urban.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.
- 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.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

- o **Zonă locuire colectivă cu servicii la parter cu maxim 8 unitati locative/parcelă:**
P.O.T. = max. 40% C.U.T. = max. 1,40 m

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

Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
 - o vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:
 - minim 1,15 locuri de parcare/apartament pentru zona de locuire colectivă.
 - 11 locuri de parcare supraterane.
 - pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
 - Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
 - Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.



- În situația în care se vor amenaja locuri de parcare descoperite (ecologice) pentru autoturisme în zone, acestea se vor realiza din pavaje permeabile, care să asigure un procent de minim 80% suprafața înierbată.
- Intrările și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse astfel încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Spații verzi și 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 vor asigura spații verzi în procentul de minim 25,00% din suprafața totală a terenului studiat.
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate și de plantații de protecție.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Împrejmuiri posibile

- La limita de proprietate dinspre stradă, împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea maxim 2,50 m și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.
- Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapetei de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.
- Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.
- Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care proprietarul terenului are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoierului aferent municipiului Timișoara.

BILANȚ TERITORIAL

Bilanț teritorial – zonificare propusă

Suprafața totală	869,00 mp	%
Suprafața totală	869,00	100
Zonă locuințe colective cu servicii la parter	869,00	100
P.O.T. Zonă locuințe colective și servicii la parter	40%	

Bilanț teritorial – parcela 01

Suprafața totală	869,00 mp	%
Suprafața totală	869,00	100
Zonă locuințe colective cu servicii la parter	347,60	40
Din care Spații verzi amenajate în cadrul incintei	217,25	25



Din care Alei carosabile, pietonale si parcare amenajate	304,15	35
--	--------	----

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrare în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare.

Zona analizată prin PUZ propunem a fi încadrată în următoarele subzone:

Tipurile de subzone funcționale :

- L1: **zonă locuire colectiva si servicii la parter;**

GENERALITĂȚI:

Zona de locuire colectiva si servicii la parter cuprinde parcela numerotata 01.

1. L: **Zona locuire colectiva cu servicii– parcela 01**

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zona locuinte colective si servicii la parter cuprinde parcela 01.

Art. 1 Zone si subzone funcționale

- L1 – zona locuire colectiva la etaje si servicii la parter.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea de locuire colectivă cu dotări și servicii complementare cu locuirea, zona fiind compusă din locuinte cu caracter urban – maxim 8 unități locative/parcelă, cu regim de înălțime maxim de S+P+2E.

Art. 3 Dotari si servicii publice

- comerț alimentar și nealimentar, unități pentru prestări servicii, sedii firme și alte servicii pentru profesii liberale, unități sanitare, relaxare, fitness;
- spatii verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- locuințe colective doar la nivelele superioare parterului;
- servicii, comerț, alimentație publică compatibile funcțiunii de locuit
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- cofetării;



- parcaje subterane;
 - parcaje supraterrane;
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spații pentru sport și recreere adecvate locuirii, spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
 - construcții pentru echiparea echiparea tehnico-edilitare;
 - căi de acces carosabile și pietonale private, drumuri în incintă cu acces public;
- Art. 5 Utilizari permise cu condiții
Nu este cazul.
- Art. 6 Interdicții temporare de construire
Nu este cazul.
- Art. 7 Interdicții definitive de construire
- schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozități en-gros sau mic-gros;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - stații de întreținere auto;
 - ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - stații de betoane;
 - lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- Orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă.
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice;

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății cu completările și modificările ulterioare.

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a dormitoarelor la locuințe, a spațiilor administrative, de birouri în cazul funcțiunilor complementare celei de locuit.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere de fix 5,0 m față de aliniament.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixă de 18,91m față de axul străzii existente Ghoerghe Adam (Spitalul Nou) de 20,0 m lățime.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.



Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Clădirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.

- construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixă de 5,0 m față de aliniamentul parcelei.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 20,00m față de spatele parcelei în cazul parcelei, respectiv conform planșei de Reglementări Urbanistice – U03.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Față de limita lateral-stânga, retragerea va fi de $h_{cornișă}/2$, minim 5,00 m,

Față de limita lateral-dreapta, construcția se va amplasa pe limită. Se admite calcan spre limita lateral-dreapta, cu acordul vecinului..

Nu se permit construcții de garaje permanente sau provizorii în cadrul incintei, la nivelul solului..

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Accesul la zona de locuire colectivă și servicii la parter se va face pe drumul existent strada Gheorghe Adam (Spitalul Nou) existentă, care are o lățime de 20,0m.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

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

Suprafața totală a zonei studiate este de 869 m², zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona de locuințe colective și servicii la parter, aflată în intravilanul municipiului Timisoara, pe strada Gheorghe Adam nr. 18 (str. Spitalul Nou).

Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timisoara, rețea administrată AQUATIM s.a., existentă pe str. Spitalul nou (Gheorghe Adam) (conducta din oțel, Dn. 250 mm).

Pentru alimentarea construcției propuse se va executa o conductă de bransament care se va lega la conducta stradala existentă; conducta de apă va fi realizată din PE-HD, Pn 10 atm, De.40 mm și va asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din imobilul propus. Lungimea totală a bransamentului propus va fi de 5 m.

De asemenea, la cca 1,5 m față de limita de proprietate se va monta un camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara (aflat în administrarea AQUATIM s.a.) de pe str. Spitalul nou (Gheorghe Adam) nr. 18, Ovoid, D=50/75 cm.



Apele menajere de la constructia propusa se vor descarca in caminul de racord menajer, amplasat la cca 1,5 m fata de limita de proprietate. De aici, printr-o conducta de racord menajer, apele colectate se deverseaza in retea de canalizare stradala existenta, Ovoid, D=50/75 cm.

Racordul de canalizare este constituit din conducta de PVC-KG, SN4, D= 200 mm, care pleacă din căminul de racord CR si se descarcă direct in conducta de canalizare existenta. Lungimea racordului este de L = 14 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational.

Aceasta canalizare menajera preia si debitul de apa pluviala pre-epurata, printr-o conducta de refulare, avand o lungime de 50 m, din bazinul de retentie. Acest debit pluvial este descarcat treptat, dupa momentul ploii, pentru a nu incarca debitul in conducta menajera.

Apele uzate mixte sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperis, suprafete betonate, drumuri si parcuri aferente constructiilor propuse, prin intermediul unei retele pluviale ingropate, din tuburi PVC-KG cu diametrul D=315 mm, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie ingropat, amplasate ambele in zona verde. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate in conducta de canalizare menajera proiectata, urmand sa ajunga in canalizarea orasului, existenta pe strada Gheorghe Adam. Apele vor fi descarcate printr-o conducta de refulare, L=50 m.

Lungimea retelei de canalizare pluviale este 75 m, realizată din tuburi PVC-KG, D=315 mm.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Drumurile existente sunt în proprietatea publică a localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executării rețelilor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

Nu se propun dezmembrări ale parcelei pentru cedări de drumuri în domeniul public.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu se mai admit alipiri sau dezlipiri de parcele ulterior PUZ-ului.

Proprietarii terenului supuse parcelării vor ceda fără despagubire suprafețe de teren necesare amenajării de zone verzi, parcuri, deschiderii de drumuri, piețe publice, alei și fundături.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Pentru construcțiile din această zonă, regimul maxim S+P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă de 10,00m și la coamă pentru M sau atic Er de 12,00 m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție cu fondul construit existent pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

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

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistica, reclame, firme.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului



Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcela de locuire colectivă și servicii la parter este de maxim 40% și coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1,40.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni. Se propune un număr de minim 1,15 loc de parcare/unitate locativă. Astfel, se propune un număr de 11 locuri de parcare supraterane.

Intrările și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la parcaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzii existente.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

Spațiul verde de incintă va fi de minimum 25% din suprafața parcelei.

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.

Art. 27 Împrejmuiri

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea maxim 2,50 m înălțime. Vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc:

- L – zonă de locuire colectivă și servicii la parter S+P+2E, P.O.T. max. = 40%, C.U.T. max= 1,40;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Timișoara, UTR 33, Jud. Timiș.

VI. DISPOZITII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a "PUZ – Locuințe colective cu servicii la parter în regim S+P+2E, acces auto și parcare" – parcela cu Nr. Top./Cad. 401465, intravilan – Municipiul Timișoara, jud. Timiș, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit,

arh. Andreea A. Pescar

Întocmit,

specialist RUR arh. Roxana R. Despotovics