

PLAN URBANISTIC ZONAL

**- ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERT,
SERVICII ADMINISTRATIV-FINANCIARE, BANCARE, TURISTICE -
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Amplasament:	Timișoara, strada Gr. Alexandrescu, CF 442372, CF 440679, CF 440678 Timișoara
Beneficiar:	SC PROM STROI INVEST SRL
Faza:	P.U.Z.
Data:	mai 2022

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Cap. 1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei reglementate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări a documentației.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **“P.U.Z. - Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turisitice”**, strada Grigore Alexandrescu, CF 442372, CF 440679, CF 440678 Timișoara.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 actualizate.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.1. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

- Legea 197/2016 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

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:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

1. 3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice", strada Grigore Alexandrescu, CF 442372, CF 440679, CF 440678 Timișoara, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Timiș pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

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 din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în suprafață totală de 6.859mp, identificată prin C.F. nr. 442372, C.F. nr. 440679, C.F. nr. 440678 Timișoara.

Prevederile P.U.Z.-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

Cap. 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.1. Resursele subsolului

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

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Timișoara, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

2.1.2. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (art.16, L107/1996):

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;

- evacuarea de ape uzate în apele subterane, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos.

Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

2.1.3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului natural înconjurător este interzisă.

2.1.4. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

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

2.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel de va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, 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 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente 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.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

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

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelilor electrice, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare, etc.).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Categoriile de construcții care se supun avizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în HG 1739/2006 și ca anexă la prezentul regulament.

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/12/09/1997.

2.2.5. Expunere la riscuri armate

Autoritățile administrației publice, institutiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (alin.2, art.45, L481/2004).

Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comanda este cuprinsă în HG 560/2005, modificată de HG 37/2007.

2.2.6. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

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

Autorizarea executării construcțiilor 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.

Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrica, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (art. 4, OMS 119/2014):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spulare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare ;

- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

- spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m 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.

Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

2.2.7. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în Cap. 3.3. a prezentului Regulament.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se vor face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura (alin.1, art.2, OMS 119/2014):

- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

2.2.8. Procentul de ocupare a terenului

În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (anexa nr.2 la L350/2001).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului cu construcții să nu depășească **40%**.

2.2.9. Coeficientul de utilizare a terenului

În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (anexa nr.2 la L350/2001).

Coeficientul de utilizare a terenului maxim este de **2,8**.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

Clădirilor destinate locuințelor se va asigura 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 (alin.1, art.3, OMS 119/2014).

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 nerespectarea prevederii aliniatului precedent (alin.2, art. 3, OMS 119/2014).

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Săile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Se recomandă evitarea amplasării dormitoarelor spre nord.

2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

2.3.3. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterrane, putând coincide cu limitele de proprietate.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând limitele de implantare propuse în Planșa de Reglementări Urbanistice.

Retragerile față de limitele de proprietate:

- Retragera variabilă între **8,34m – 9,70m pe latura nordică**, către strada Gr. Alexandrescu, respectând interdicția de construire la culoarul de funcționare LEA MT 20kV existent (conform avizul de amplasament E-distributie Banat nr.310960887/18.06.2020);

- Retragera de **cel puțin 9.00m sau H/2 în partea estică și vestică** al terenului pentru corp de clădire **S+P+4E+Er**, iar pentru corp de clădire **S+P+6E+Er** retragera este de **11.00m sau H/2 pe latura estică pe o adâncime de 50,00m** și de

16.00m sau H/2 pe latura vestică pe o adâncime de 56,17m de la limita de implantare către strada Gr. Alexandrescu;

- Retragera de **cel puțin 6.00m** de la limita terenului identificat prin CF nr. 440678, în **partea de sud** al terenului studiat - retragere corelată cu aliniamentul constituit prin PUZ aprobat cu HCL. nr. 333/2007;

2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

b) pentru locuințe colective se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

În cazul unor parcelări vor respecta retragerile obligatorii prevăzute în planșa de reglementări urbanistice și prevederile OMS 119/2014 pentru construcțiile de locuințe colective.

- Modul de amplasare al construcțiilor pe terenul studiat trebuie să repecte următoarele reguli:
 - Corpurile dominante vor fi dispuse cu latura lungă paralel cu limitele de proprietate ale terenului (corelat cu planșa U08-“Posibilități de mobilare”);
 - Este interzisă dispunerea construcțiilor într-o succesiune de corpuri având latura lungă paralelă cu strada G. Alexandrescu;
 - Este interzisă ocuparea întregului teren cu o singură clădire liniară;
 - Retragera de cel puțin 4m în partea vestică a parcelei pentru parcări la nivelul solului;
 - Retragera de cel puțin 4m în partea vestică a parcelei pentru parcări la nivelul solului;
 - Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate;
 - Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare;
 - Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare și este inclus în suprafața de zona verde amenajat min.20%;
 - Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent.

Prevederile planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse:

– funcțiuni: locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turism

– regim de construire: **maxim S+P+6E+Er – zona de nord**
maxim S+P+4E+Er – zona de sud

Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent.

– procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max} = 40%**;

- coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max} = 2.8;**
- Hmax = **27m – zona de nord**
21m – zona de sud
Înălțimea maximă al construcțiilor propuse se va raporta la cota trotuarului.
- Numărul maxim de unități locative va fi **maxim 250 de apartamente.**

2.3.5. Bilanț teritorial / Indici urbanistici:

Bilanț teritorial :	Situație existentă (mp)	%	Situație propusă (mp)	%
Teren studiat	6.859	100 %	6.859	100 %
Zona ocupata cu locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice	-	-	2.743,6	max 40 %
Zona spații verzi și zone de recreere	-	-	1.371,8	min 20 %
Zona parcuri/ Circulații auto si pietonale - incinta	-	-	2.391,6	34,87 %
Zona ce intentioneaza a fi trecut in domeniu public pentru cai de comunicatii	-	-	352	5,13 %
	Situație existentă		Situație propusă	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-		zona de sud - maxim S+P+4E+Er zona de nord - maxim S+P+6E+Er	
P.O.T. (procent de utilizare a terenului)	-		maxim 40%	
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	-		maxim 2,8	
H maxim (Hmaxim se va raporta la cota trotuarului)	-		zona de sud: maxim H = 21m - raportat la cota trotuarului zona de nord: maxim H = 27m - raportat la cota trotuarului	
Număr maxim de unități locative	-		maxim 250 de apartamente	

Reguli de amplasare a construcțiilor:

- Corpurile dominante vor fi dispuse cu latura lungă paralel cu limitele de proprietate ale terenului (corelat cu planșa 06-A "Propunere de mobilare");
- Este interzisă dispunerea construcțiilor într-o succesiune de corpuri având latura lungă paralelă cu strada G. Alexandrescu;
- Este interzisă ocuparea întregului teren cu o singură clădire liniară;
- Retrageri:
 - variabilă între **8,34m – 9,70m pe latura nordică**, către strada Gr.Alexandrescu, respectând interdicția de construire la culoarul de funcționare LEAMT 20kV existent (conf. avizul de amplasament E-distributie Banat nr.310960887/18.06.2020);
 - de cel puțin **9.00m sau H/2 în partea estică și vestică** al terenului pentru corp de clădire **S+P+4E+Er**, iar pentru corp de clădire **S+P+6E+Er** retragerea este de **11.00m sau H/2 pe latura estică pe o adâncime de 50,00m și de 16.00m sau H/2 pe latura vestică pe o adâncime de 56,17m** de la limita de implantare către strada Gr. Alexandrescu;
 - de cel puțin **6.00m** de la limita terenului identificat prin CF nr. 440678, în **partea de sud** al terenului studiat - retragere corelată cu aliniamentul constituit prin PUZ aprobat cu HCL. nr. 333/2007.
- Retrageri de cel puțin 4m în partea vestică a parcelei pentru parcuri la nivelul solului;
- Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate;
- Este permisă depășirea limitei de implantare cu balcoane și console conform legislației în vigoare;
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare și este inclus în suprafața de zona verde amenajat min.20%;
- Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă. Sunt prevăzute în proiect accese auto subterane care să deservească atât locuitorii cât și vizitatorii zonei.
- Drumurile interioare create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/ 1998;
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru acestea, cât și pentru accesul autospecialelor sanitare, sau a mașinilor de gunoi și transport marfă sunt prevăzute accese și la nivelul solului, pe alei semicarosabile de minim 4 m.
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.4.2. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel;
- În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Pentru amenajările pietonale și aleile semicarosabile se recomandă utilizarea stratificărilor permeabile.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

2.5.2. Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local și național, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a orașului.

2.5.4. Alimentare cu apă, canal

- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a orașului. Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă;

- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către S.C. Aquatim S.A.

2.5.5. Alimentare cu energie termică

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

2.5.6. Rețea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețelele existente în zonă conform cu proiectele de specialitate.

2.5.7. Alimentarea cu energie electrică

- Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate întocmit.

2.5.8. Telecomunicații

- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

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

2.6.1. Dezmembrări, unificări

- În cazul în care se doresc dezmembrări ale terenului identificat prin CF 442372, CF 440679, CF 440678 Timișoara din diverse motive juridice sau constructive (ex: etapizare corpuri clădire, ipotecă bancă, servituți etc.), acestea sunt permise cu condiția respectării principiilor de urbanizare stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, în special cu condiția respectării regulilor de amplasare a construcțiilor raportate la limitele initiale ale parcelei conform plansei de reglementari urbanistice, așa cum au fost ele stabilite la art III.3.4. În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta atât la suprafața parcelei rezultate cât și global, la suprafața inițială a terenului.
- În sensul acestui regulament dezmembrarea reprezintă operațiunea de divizare a terenului fără constrângeri de suprafață și formă.

2.6.2. Operatiuni de parcelare

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
- Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrărilor ulterioare va respecta Regulamentul General și cel Local de Urbanism de la vremea respectivă.

2.6.3. Înălțimea construcțiilor

- Regimul maxim de înălțime admis este de S+P+6E+Er. Regimul maxim de înălțime va fi corelat cu planșa de Reglementări urbanistice. Zonificare, în sensul că în zona de nord, regimul maxim de înălțime admis este de S+P+6E+Er, iar în zona de sud regimul maxim de înălțime este S+P+4E+Er. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a nivelului curent.
- Înălțimea totală a construcțiilor nu va depăși 27m. Pentru zona de nord, delimitată în planșa de Reglementări Urbanistice, înălțimea totală a construcțiilor nu va depăși 27m, iar pe zona de sud, înălțimea construcțiilor nu va depăși 21m.
- Se admit nivele parțiale (supante mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- Înălțimea maximă al construcțiilor propuse se va raporta la cota trotuarului.

2.6.4. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din R.G.U. privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.
- Sunt interzise construcțiile pastișe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice.
- 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.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațadele principale. Ele pot fi montate pe acoperișurile terase sau în interiorul balcoanelor/logiilor.

b) Fațade

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.
- Firmele comerciale sau necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul de Urbanism al noului PUG.

c) Acoperișuri

- acoperișul va fi de tip terasă.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

2.7.1. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- Proiectarea construcțiilor destinată parcajelor supraterane și subterane se face cu respectarea legislației în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor. Se va respecta:
 - NP 24 -97 - Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
 - NP 25 -97 - Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane;
 - NP 127-2009 - Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
 - Normativ P118 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- Se recomandă, pe cât posibil, comasarea parcajelor la nivelul subsolului, pentru debarasarea spațiului de la nivelul solului;
- Se va respecta retragere de cel puțin 4m în partea vestică a parcelei pentru parcurile la nivelul solului;
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normelor în vigoare;
- Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale;
- Se recomandă realizarea parcajelor la nivelul solului din dale înierbate.

2.7.2. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu **minim 20% din suprafața terenului**, zonă destinată spațiului verde, aferentă zonei, cuprinzând și un loc de joacă pentru copii;
- Spațiul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.

2.7.3. Împrejmuiuri

- Având în vedere gabaritul redus al terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale;
- Premisa de proiectare este că întreaga zonă va avea acces public nelimitat astfel încât nu sunt prevăzute împrejmuiuri de proprietate.

2.8. Reguli finale

2.8.1. Procesele de aprobare și autorizare

- Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile legii 50/1991, în cazul în care legea nu dispune altfel (alin.1, art.1, L50/1991).
- Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii (alin.2, art.2, L50/1991).
- Se pot executa fără autorizație de construcție lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, prevăzute la art.11 din legea 50/1991.
- În condițiile legii, nu se emit autorizații provizorii (alin.11, art.7, L50/1991).
- Pentru obținerea unor construcții de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor (deci și în procesul de autorizare) a următoarelor cerințe esențiale:
 - a) rezistență mecanică și stabilitate;
 - b) securitate la incendiu;
 - c) igienă, sănătate și mediu;
 - d) siguranța în exploatare;
 - e) protecție împotriva zgomotului;
 - f) economie de energie și izolare termică; (art.5, L10/1995)
- Nivelul și cerințele esențiale de calitate se vor stabili de către proiectanți și investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglementărilor în vigoare.

- Verificarea proiectelor pentru execuția construcțiilor, în ceea ce privește respectarea reglementărilor tehnice referitoare la cerințele esențiale de calitate, se va face numai de către specialiștii verificali de proiecte atestați, alții decât specialiștii elaboratori ai proiectelor (alin.1, art.13, L10/1995).
- Este interzisă autorizarea obiectivelor ce nu se înscriu în nivelul și cerințele esențiale de calitate minime, prevăzute în reglementările în vigoare, și/sau neverificate în condițiile aliniatului precedent.

2.8.2. Detalieri prin planuri urbanistice de detaliu

- Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate (alin.1, art.48, L350/2001).
- Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitecturală volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice (alin.2, art.48, L350/2001).
- Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal (alin.3, art.48, L350/2001).
- Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire (art.56, L350/2001).

2.8.3. Modificări ale Planului urbanistic zonal

- Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar după 12 luni de la aprobare și doar prin aceeași procedură ca în cazul aprobării sale inițiale, împreună cu Planul urbanistic zonal.
- În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobate sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism :
 - să respingă cererea în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
 - să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
 - să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front construit continuu preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel soli citat.

- Pentru situațiile prevăzute la alin.2, lit. c), inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat de primarul comunei.
- După elaborarea și aprobarea conform legii a Planului urbanistic zonal menționat mai sus, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (alin.1-5, art.32, L350/2001).

2.8.4. Litigiile

- Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Cap. 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Generalități

Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

3.2. Unități și subunități funcționale

3.2.2. Caracterul zonei

Caracterul actual al zonei este unul mixt cu terenuri de categorie de folosință arabil, interpușe cu terenuri urbanizate prin documentații de urbanism, având următoarea categorie funcțională – zonă de locuințe cu funcțiuni complementare și servicii..

Având în vedere caracterul zonei și specificul funcțional dezvoltat de-a lungul străzii Grigore Alexandrescu, documentația de față propune implementarea unei zone cu funcțiune mixtă – locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turisitice prin reglementarea terenurilor studiate.

3.2.3. Tipuri de subzone funcționale

Terenul care face obiectul documentației se situează în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, în **UTR nr. 18**, conform *PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelunșit prin HCL 619/2018*, înscriindu-se în zonă propusă pentru locuințe și funcțiuni

complementare, cu locuințe pentru maxim 2 familii, cu regim de înălțime P+2E, POTmax=40%.

Conform P.U.G. nou în curs de avizare - Etapa 3 – aprobată prin H.C.L. 428/30.07.2013 terenurile sunt încadrate parțial în:

- **RrM3** = zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic
- **ULiu** = zonă locuințe cu regim redus de înălțime
-

3.2.4. Unități teritoriale de referință

Având în vedere dimensiunea redusă a terenului reglementat prin regulamentul prezent se asigură o singură unitate teritorială propusă cu funcțiune mixtă – locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turisitice.

Funcțiunea mixtă propusă va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turism - prin care sunt prevăzute trei subzone funcționale:
 - SZ1 - subzonă comerț, servicii, administrativ-financiare, bancare, turism;
 - SZ2 - subzonă locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter;
 - SZ3 - subzonă locuințe colective;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale, platformelor betonate și parcajelor, instalațiilor edilitare;
- zona de spații verzi amenajate. Spațiul de joacă pentru copii se va ocupa minim de 10% din spațiile verzi și va fi situat în zona de sud al terenului conform planșa U03-„Reglementări urbanistice”.

Cap. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. Utilizări permise:

Zona alocată construcțiilor de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turisitice propusă:

SZ1 - subzonă comerț, servicii, administrativ-financiare, bancare, turism

- construcții comerciale nealimentare și alimentare cu caracter intraurban
- birouri, spații administrative
- servicii în diferite domenii cu acces public
- servicii profesionale, servicii manufacturiere
- funcțiuni administrative – birouri, sedii de companii, reprezentanțe firme, etc;
- financiar-bancare;
- construcții cu destinație socială, culturală
- instituții de învățământ (creșe, grădinițe, activități de tip after-school);

- dotări pentru sănătate;
- sportive și de agrement;
- turism
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică de tip cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 40 locuri); dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) se vor asigura în interiorul limitei de proprietate.
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- parcaje la sol și subterane
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane
- spații verzi amenajate
- alte funcțiuni compatibile

SZ2 - subzonă locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter

- locuințe colective
- funcțiuni complementare locuirii la nivelul parterului de tip SAD: servicii, birouri, comerț
- amenajări și construcții aferente locuințelor
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- parcaje la sol și subterane
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane
- spații verzi amenajate
- alte funcțiuni compatibile

SZ3 - subzonă locuințe colective

- locuințe colective
- amenajări și construcții aferente locuințelor
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- parcaje la sol și subterane
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane
- spații verzi amenajate
- alte funcțiuni compatibile

Zona alocată circulațiilor auto, pietonale, platformelor betonate și parcajelor, instalațiilor edilitare

- căi de acces carosabile și pietonale în incintă, trotuare, alei pietonale și pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul drumurilor de incintă și de acces
- parcaje subterane

- plantații și obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane
- platforme colectare deșeuri menajere
- spații verzi amenajate
- alte funcțiuni compatibile

Zona de spații verzi amenajate - parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament

- spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;
- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.);
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame);
- circulații pietonale;
- accese auto pentru parcuri subterane și supraterane;
- mobilier urban specific, amenajări peisagere de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;
- construcții provizorii, chioșcuri, pergole, rulote, gradene
- circulații pietonale
- accese carosabile pentru parcuri subterane, supraetajate și supraterane
- elemente publicitare, instalații de direcționare și supraveghere
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane
- alte funcțiuni compatibile

4.2. Utilizări permise cu condiții:

Zona alocată construcțiilor de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice propusă:

- La parterul clădirilor de locuit (art. 6, OMS 119/2014):
 - se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, care nu vor crea disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
 - se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;
 - activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți;

- schimbarea destinației unui spațiu de locuit se va face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și functionarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare;
 - conversia unităților de locuit în alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare;
 - utilizarea spațiilor de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală.
- la parterul clădirilor de locuit (art. 6, OMS 119/2014): se pot amplasa/amenaja spații pentru servicii și comerț de capacitate redusă (de exemplu: cabinet medical fără paturi, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.) cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
 - 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 învecinate
 - Dotări admise zonei de locuit: spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, servicii profesionale sau manufacturiere (care nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează locuințele învecinate), instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli publice sau private) cu îndeplinirea condițiilor RLU și asigurarea suprafețelor necesare în funcție de capacitate și normele în vigoare;
 - Unitățile comerciale și de prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc, se vor amplasa în clădiri separate, la distanță de minim 15m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile mai sus menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare (alin.1, art. 5, OMS 119/2014).
 - În subzona de comerț, servicii, administrativ-financiare, bancare, turism sunt permise locuințe la nivelul superioare condiția să nu fie afectat de activitatea funcțiunii bază și cu respectarea Legii Locuinței nr. 114/1996 actualizate
 - Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

- Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare (art.10, OMS 119/2014).
- Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială:
 - spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact (art. 14, OMS 119/2014).

Zona alocată circulațiilor auto, pietonale, platformelor betonate și parcajelor, instalațiilor edilitare

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum.
- La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere (art.30, OG43/1997).
- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare (alin.1,art.48,OG43/1997).

Zona de spații verzi amenajate - parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament

- Conform OMS 119/2014, zonele necesare odihnei și recreerii se vor amplasa în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale.
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii se vor asigura (art.8, OMS 119/2014):
 - instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
 - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a caror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
 - banci și spații amenajate pentru picnic.
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare. Spațiul de joacă pentru copii se va ocupa minim de 10% din spațiile verzi și va fi situat în zona de sud al terenului conform planșa U03-„Reglementări urbanistice”

4.3. Interdicții temporare de construire:

Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii de rețele electrice existente și a infrastructurii de rețele de irigații, până la obținerea avizului proprietarilor acestora și îndeplinirea condițiilor tehnice înscrise în acestea.

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren aferente domeniului public.

4.4. Interdicții definitive de construire:

Sunt interzise următoarele:

- desfășurarea activităților cu profil industrial sau a altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto;
- locuire de tip individual;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (alin.2, art.5, OMS 119/2014).

Cap. 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).

Conform P.U.G. nou în curs de avizare - Etapa 3 – aprobată prin H.C.L. 428/30.07.2013 terenurile studiate sunt încadrate majoritar în RrM3 = zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic.

Având în vedere dimensiunea terenului reglementat și faptul că se propun funcțiuni mixte morfologic și funcțional, prin regulamentul prezent se asigură o singură unitate teritorială de locuințe colective, comerț, servicii administrativ-financiare, bancare, turistice cu mai multe subzone funcționale.

Cap. 6. CONCLUZII

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

Trasarea străzilor și a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor succeda avizarea PUZ- ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. Czirják Zsuzsa

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu