

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent proiectului

„PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII”

AMPLASAMENT: TIMISOARA, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, nr. Top. 442814

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiata.

2) Regulamentul local de urbanism stabileste, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

3) Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatori pentru autorizarea executarii constructiilor. Regulamentul local de urbanism se aplica, în cazul de fata, la terenul cu o suprafata totala de 1839 mp, situat pe teritoriul municipiului Timișoara, în partea de NORD-estica a teritoriului intravilan, pe str. Calea Sever Bocu, nr. 84.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pentru documentatia prezenta P.U.Z. .

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, în vederea urmaririi si aplicarii lor.

La baza elaborarii Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau:

- H.G.R. nr. 525/1996 si ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor repbl
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;
- precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- PUG TIMISOARA, în vigoare
- PUG TIMISOARA ETAPA 3 aprobat prin HCL 457 din 2023
- Reglementarile cuprinse în PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la modul de construire si amenajare a terenului cuprins în perimetrul intravilan propus al PUZ.

2. Activitatea de construire în cadrul PUZ propus se va desfasura:

- pe terenuri libere neconstruite.

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Municipiului Timisoara, conform legii 50/1991 si a legii 453/2001.

4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita întocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat în urma întocmirii si aprobarii acestor documentatii si a extinderilor retelelor tehnico-edilitare existente.

5. În cazul în care Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent nu conțin elemente suficiente care să permită realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism și autorizația de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.

6. La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- Încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- încadrarea construcției supuse autorizării în zona ce permite construirea;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a accesurilor carosabile, etc.

7. Autorizarea realizării construcțiilor se va face cu respectarea destinației zonelor cuprinse în limitele intravilanului propus prin P.U.Z., în următoarele condiții:

- se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z..

8. Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z.

9. Amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban (bancă, corpuri de iluminat stradal, împrejurări, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate.

3. Domeniul de aplicare

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

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - U03.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Reguli de utilizare a terenurilor

Articolul 1 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Articolul 2 - Zone construite protejate

Nu este cazul.

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

Articolul 3 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Articolul 4 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Articolul 5 - Asigurarea echipării edilitare

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

Articolul 6 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Articolul 7 - Procentul de ocupare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc: P.O.T. maxim = 42.00 % și C.U.T. maxim = 2,5.

Articolul 8 - Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii

Articolul 9 - Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 119/2014 actualizat. Se recomanda orientarea spatiilor astfel încât sa se asigure însorirea birourilor, a spatiilor administrative, etc

Articolul 10 - Amplasarea fata de drumuri publice

Cladirea se va amplasa aliniata la caile de circulatie existente, respectand aliniamentele existente în zona studiata.

Articolul 11 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia S.N.C.F.R.

Terenul nu se afla în zona de protectie sau în zona de siguranta a C.F.R., prin urmare amplasarea constructiilor pe teren nu este conditionata de aceasta.

Articolul 12 - Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea se va face în limita zonei construibile conform plansei U03 -Reglementari urbanistice.

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- cu o retragere de 6,00 m fata de strada Silistra si de 3.50 m fata de noua limita propusa de pe Calea Sever Bocu

Articolul 13 - Amplasarea în interiorul parcelei

Cladirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevazute în plansa U03 - Reglementari urbanistice.

Retragerea fata de limita posterioara a fost stabilita la minim 12.5 m pentru regimul de inaltime de maxim P+2E. Pentru etajele retrase ce depasesc 14 m, peste P+3E se va respecta retragerea de H/2, iar pentru regimul maxim de inaltime se va respecta retragerea de min. 17,5 m.

Fata de limita laterala nord-estica retragerea va fi de minim 7 m pana la P+2E, iar pentru etajele retrase ce depasesc 14 m, peste P+3E se va respecta h/2 pana la retragerea de 12m conform plansei U03 Reglementari Urbanistice.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 14 - Accesuri carosabile

Accesul auto se va realiza din Calea Sever Bocu, iar accesul pentru aprovizionare marfa din Calea Sever Bocu.

Locurile de parcare sunt prevazute în subteran. Accesul în subteran se va realiza din strada Silistra.

Modul final de rezolvare a accesurilor carosabile precum si numarul si configuratia locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborarii unei documentatii în faza de Autorizare de Construire.

Articolul 15 - Accesuri pietonale

Accesuri pietonale pe teren se vor realiza din strazile publice existente Calea Sever Bocu si Silistra. Se vor realiza accesuri pietonale private sau accesibile publicului precum si accesuri de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Articolul 16 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon. Se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

Articolul 17 - Realizarea de retele edilitare

Proprietarul va fi obligat, sa execute toate lucrarile edilitare de echipare necesare, de apa, canalizare electricitate, gaz, telefon, etc, lucrari ce se vor racorda la retelele publice existente. Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV cablu) se vor proiecta si organiza evitând traseele aparente, fiind

de regula îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterrană a rețelilor de echipare a clădirilor.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și al construcțiilor

Articolul 18 – Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se propun două parcele. (lot 1 de servicii și lot 2 circulații). Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare.

Articolul 19 – Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este 32 m și regimul maxim de înălțime S+P+8E.

Articolul 20 – Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor compoziții care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

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

Articolul 21 – Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a PUG-ului în vigoare și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare și pot suferi modificări la faza DTAC.

În cazul parcarilor subterane, panta de acces va începe după limita proprietății.

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

Necesarul de parcaje se va calcula conform anexei 2 la noul P.U.G. Timișoara și a legislației în vigoare cu privire la calculul locurilor de parcare în funcție de stele și de numărul camerelor pentru funcțiunea de apart-hotel. În cazul în care vor fi necesare mai multe locuri de parcare (calculul locurilor de parcare se va face conform funcțiunii), acestea se vor amplasa într-un al doilea nivel subteran.

Calculul locurilor de parcare conform anexa 2 la noul PUG:

Comert en detail:

1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Alimentatie publica:

1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii cu acces public:

1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale: 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere: 1 loc de parcare la 50 mp AU

Comert en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal) - parcare pentru biciclete** 1 loc la 50 mp AU

Funcțiuni de turism

Hotel:

***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere –

**** nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere

***, **, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

Hotel de apartamente:

***** nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere

****, *** nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere

** nr. locuri de parcare = $30 \times \text{nr. camere}$

Motel:

***, **, * nr. locuri de parcare = $100\% \times \text{nr. camere}$

Hostel, youth hostel:

***, **, * nr. locuri de parcare = $10\% \times \text{nr. camere}$

Vile turistice, pensiuni turistice:

*****, ****, *** nr. locuri de parcare = $30\% \times \text{nr. camere}$

**, * nr. locuri de parcare = $20\% \times \text{nr. camere}$

Accesurile si dimensiunea acestora pe parcela pot suferi modificari la faza obtinerii autorizatiei de construire. Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul parcelei. Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje

Se permite realizarea de parcaje tip Sky Park Sistem cu lift hidraulic. Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor sau spatiilor publice. Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Intrările si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse încat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Articolul 22 - Spatii verzi si plantate

Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza odata cu autorizatia cladirii, in baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.

Se vor asigura spatii verzi de min. 21% din suprafata parcelei care ramane in proprietatea beneficiarului.

Articolul 23 - Împrejmuiri

Spre frontul strazii Silistra si Calea Sever Bocu nu sunt prevazute imprejmuiri pentru a sustine functiunile propuse pe parcela. Se pot folosi imprejmuiri din gard viu pentru mascarea zonei de platforma menajera.

Spre limita laterala si posterioara de vecinatate se pot realiza imprejmuiri :

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2 m, iar inaltimea soclului nu va depasi 0,5 m;
- opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Împrejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

A. Zona de servicii— lot 1

B. Cai de comunicatie — lot 2

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

A. Zona de servicii —lot 1

1. Generalitati:

Articolul 1 Functiunea dominanta a unitatii: servicii (turism, comert, birouri)

Articolul 2 Functiunile complementare admise: recreere, cai de comunicatie, accesuri, parcaje, spatii verzi amenajate, imprejmuiri, agrement, sport, retele si instalatii tehnico - edilitare.

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor:

Articolul 3 Utilizari permise:

Pentru aceasta parcela functiunile permise sunt cele cu destinatia servicii: de tip comercial, turistic (hotel, pensiune, apart – hotel, hostel, etc), spatii de birouri si spatii administrative pentru firme, birouri pentru profesiile liberale, sedii ale unor companii si firme, servicii în diferite domenii; – sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc pentru sanatate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii, cabinete notariale si de avocatura, showroom, alimentatie publica, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, spatii de prestari servicii, reprezentante si agentii si sport si recreere în spatii acoperite; parcaje la sol, garaje subterane; constructii pentru echiparea tehnico-ediliara; cai de acces carosabile si pietonale.

Articolul 4 Utilizari permise cu conditii:

Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole

Articolul 5 Utilizari interzise:

- amplasarea unitatilor industriale
- orice activitate generatoare de zgomot, noxe si trafic greu.
- construirea de cimitire, abatoare, ferme zootehnice, depozite de deseuri.
- statii de întretinere auto
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

Articolul 6 Interdictii definitive (permanente) de construire:

Pe culoarele rezervate amplasarii retelei de cai de comunicatie (strazi majore, principale, secundare) stabilite în PUZ.

3. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Articolul 7 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

Articolul 8 Zone construite protejate

Nu este cazul.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Articolul 9 Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea constructiilor este permisa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 10 Expunerea la riscuri tehnologice:

Amplasarea constructiilor este permisa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice, etc.).

Articolul 11 Asigurarea echiparii edilitare:

Amplasarea constructiilor este permisa cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrari de echipare edilitara, (bransament de apa, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la reseaua electrica).

Articolul 12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

Amplasarea constructiilor cu functiune de servicii este corelata cu celelalte functiuni (cai de comunicatie, spatii plantate, agrement, sport, echipare edilitara).

Articolul 13 Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 42.00 %

Articolul 14 Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 2,5

Articolul 15 Lucrari de utilitate publica:

Cladirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.)

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Articolul 16 Orientarea fata de punctele cardinale:

Se va respecta orientarea corecta fata de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al

populației: Ordinul nr. 119/2014 actualizat. Se recomandă orientarea spațiilor astfel încât să se asigure însoțirea birourilor, a spațiilor administrative, etc

Articolul 17 Amplasarea față de drumuri publice:

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor.

Articolul 18 Amplasarea față de cai ferate din administrația C.F.R.:

Nu e cazul.

Articolul 19 Amplasarea față de aeroporturi:

Nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea față de aliniament se va face în limita zonei construibile, conform planșei U03 - Reglementari urbanistice.

Construcțiile trebuie să fie amplasate cu o retragere de 6,00 m față de strada Silistra și de 3.50 m față de noua limită de proprietate propusă de pe Calea Sever Bocu, fiind o parcelă de colț.

Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică construcțiilor și amenajărilor tehnic-edilitare și de publicitate care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi conform planșei nr. U03 - „REGLEMENTARI URBANISTICE”.

Retragerea față de limita posterioară a fost stabilită la minim 12.50 m pentru regimul de înălțime de maxim P+2E. Pentru etajele retrase ce depășesc 14 m, peste P+3E se va respecta retragerea de H/2, iar pentru regimul maxim de înălțime se va respecta retragerea de min. 17,5 m.

Față de limita laterală nord-estică retragerea va fi de minim 7 m până la P+2E, iar pentru etajele retrase ce depășesc 14 m, peste P+3E se va respecta h/2 până la retragerea de 12.00 m conform planșei U03 Reglementari Urbanistice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

Se permite depășirea limitei de implantare cu maxim 1.50 m pentru realizarea balcoanelor, care pot fi acoperite, dar nu pot fi închise sau încălzite.

Articolul 22 Accesuri carosabile

Asigurarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accesul auto se va realiza din strada Silistra în subteran. Accesul secundar, pentru aprovizionare, se va realiza din Calea Sever Bocu.

Articolul 23 Accesuri pietonale

Se vor realiza accesuri pietonale private sau accesibile publicului precum și accesuri de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare. Accesurile pietonale se vor face atât din strada Silistra cât și din Calea Sever Bocu.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 24 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară

Se va asigura racordarea la rețele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 25 Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, odată cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari. Acestea se vor executa subteran pe terenuri aflate în domeniul public.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Articolul 26 Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se propun doua parcele. Lot 1 in suprafata de 1746 mp cu functiunea de servicii si lot 2 in suprafata de 93 mp cu functiunea de circulatii publice

Articolul 27 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de:

maxim $S+P+8E$; cu maxim 30.00 m de la cota ± 0.00 până la cornisa (streșină), respectiv 32.00 m înălțimea maximă la coama.

Se va realiza cel puțin un etaj subteran. Este permisă realizarea unui al doilea etaj subteran pentru parcare în cazul în care se dorește suplimentarea locurilor de parcare.

Echipamentele tehnice se pot amplasa parțial deasupra ultimului nivel (în procent de max 35%) atâta timp cât se încadrează în înălțimea maximă admisă și anume maxim 32 m.

Articolul 28 Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, fără a se afecta caracterul zonei.

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

Articolul 29 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, conform legislației în vigoare.

În cazul parcarilor subterane, panta de acces va începe după limita proprietății.

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

Locurile de parcare sunt prevăzute în subteran. Accesul în subteran se va realiza din strada Silistra.

Necesarul de parcaje se va calcula conform anexei 2 la noul P.U.G. Timișoara și a legislației în vigoare cu privire la calculul locurilor de parcare în funcție de funcțiunea dorită (pentru funcțiunea de apart-hotel se vor calcula în funcție de stele și de numărul camerelor). În cazul în care vor fi necesare mai multe locuri de parcare (calculul locurilor de parcare se va face conform funcțiunii dorite la faza DTAC), acestea se pot amplasa într-un al doilea nivel subteran care va fi detaliat la faza DTAC și supus avizării comisiei de circulație.

Calculul locurilor de parcare conform anexa 2 la noul PUG:

Comert en detail:

1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Alimentatie publica:

1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii cu acces public:

1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale: 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere: 1 loc de parcare la 50 mp AU

Comert en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal) - parcare pentru biciclete** 1 loc la 50 mp AU

Funcțiuni de turism

Hotel:

***** nr. locuri de parcare = $50\% \times \text{nr. camere}$ -

**** nr. locuri de parcare = $40\% \times \text{nr. camere}$

***, **, * nr. locuri de parcare = $30\% \times \text{nr. camere}$

Hotel de apartamente:

***** nr. locuri de parcare = $50\% \times \text{nr. camere}$

****, *** nr. locuri de parcare = $40\% \times \text{nr. camere}$

** nr. locuri de parcare = $30 \times \text{nr. camere}$

Motel:

***, **, * nr. locuri de parcare = $100\% \times \text{nr. camere}$

Hostel, youth hostel:

***, **, * nr. locuri de parcare = $10\% \times \text{nr. camere}$

Vile turistice, pensiuni turistice:

*****, ****, *** nr. locuri de parcare = $30\% \times \text{nr. camere}$

**, * nr. locuri de parcare = $20\% \times \text{nr. camere}$

Modul final de rezolvare a accesurilor carosabile precum si numarul si configuratia locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborarii unei documentatii în faza de Autorizare de Construire.

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul parcelei.

Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

Articolul 30 Spatii verzi si plantate

Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza odata cu autorizatia cladirii, in baza de documentatii de specialitate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.

Se vor asigura spatii verzi de min. 21% din suprafata parcelei. Suprafata minima de spatiu verde este de 367.80 mp.

Articolul 31 Împrejmuiri

Spre frontul strazii Silistra si Calea Sever Bocu nu sunt prevazute imprejmuiri pentru a sustine functiunile propuse pe parcela. Se pot folosi imprejmuiri din gard viu pentru mascarea zonei de platforma menajera.

Spre limita laterala si posterioara de vecinatate se pot realiza imprejmuiri :

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2 m, iar inaltimea soclului nu va depasi 0,5 m;
- opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Împrejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei

B. Cai de comunicatie – lot 2

4. Generalitati:

Articolul 32 Functiunea dominanta a unitatii: Cai de comunicatie rutiere propuse – Cuprinde zona definita in documentatie ca alei, piste de biciclete si zona verzi de aliniament.

5. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor

Articolul 33 Utilizari permise:

- cai de comunicatie, parcaje, spatii de stationare, alei pietonale, piste de biciclete
- retele tehnico edilitare,
- plantatii, amenajari spatii verzi de aliniament;

Articolul 34 Utilizari interzise

-sunt interzise urmatoarele utilizari: constructii permanente, depozitare deseuri, panouri mari publicitare, anexe gospodaresti, statii de intretinere auto, ferme agro-zootehnice, abatoare, activitati de depozitare, antreprize, activitati industriale.

C. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
Nu este cazul.

Intocmit
arh. Delia Vizitiu

Coordonat
urb. Carmen Falnita

FALNITA
CARMEN
-IULIANA

Semnat digital
de FALNITA
CARMEN-
IULIANA
Data: 2024.01.17
10:10:17 +02'00'