

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant proiectului
„PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”
AMPLASAMENT: TIMISOARA, Strada Grigore Alexandrescu, CF 402967, nr. Top. 402967

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 5000 mp, situat in intravilanul municipiului Timișoara, pe str. Calea Grigore Alexandrescu, identificat prin CF 402967, nr. Top. 402967

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in 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, in vigoare
- PUG TIMISOARA ETAPA 3 – in lucru
- Reglementarile cuprinse in 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 in perimetrul intravilan supus reglementarii aferent parcelei identificata prin CF 402967.

2. Activitatea de construire in 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 intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a extinderilor retelelor tehnico-edilitare existente.
5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.
6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:
- Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
 - verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
 - protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
 - incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea;
 - asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.
7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinatiei zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:
- se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z..
8. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z.
9. Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, imprejurimi, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata în planșa de Reglementari urbanistice – U04.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Reguli de utilizare a terenurilor

Articolul 1 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.

Articolul 2 - Zone construite protejate

Nu este cazul.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Articolul 3 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Articolul 4 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor în zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Articolul 5 - Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Articolul 6 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominata a zonei.

Articolul 7 - Procentul de ocupare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc: P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 2,6.

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. si fata de A.A.C.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.

Amplasamentul este situat in suprafata de proiectie la sol a zonei IV de servitute aeronautica civila, la 6382.43 m sud fata de axa pistei 11-29 a Aeroportului International Timisoara si la 6038.54 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 92.88 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°46'45,95" latitudine N; 21°12'57,25" longitudine E.

Articolul 12 - Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea se va face în limita zonei construibile conform plansei U04 -Reglementari urbanistice.

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- cu o retragere de minim 19.00 m fata de strada Grigore Alexandrescu
- cu o retragere de minim 4.00 m conform aliniamentului preluat conform PUZ aprobat prin HCL 412/2020 fata de DE 527/1/13
- cu o retragere de minim 3.00 m fata de strada nou propusa din partea vestica

Articolul 13 - Amplasarea în interiorul parcelei

Cladirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevazute în plansa U04 - Reglementari urbanistice.

Retragerea fata de limita vestica este de minim 3 m pentru zona de servicii din fata, adiacenta strazii Grigore Alexandrescu, in regim de inaltime maxim P+1E (maxim 10.00 m inaltime) si de minim 5.00 m pentru cele 3 zone de implantare de locuinte colective sau cu respectarea H între cladiri.

In cadrul parcelei cladirile au fost amplasate la min 22 m (între corp catre Grigore Alexandrescu si corp mijloc) si min 20.00 m (între corp mijloc si corp spate – adiacent DE 527/1/13).

In cadrul zonei de implantare exista mai multe posibilitati de mobilare, respectand limitele zonei de implantare.

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 acceselor obligatorii

Articolul 14 - Accese carosabile

Parcela va avea accese carosabile din strada propusa cu profil de 13.00 m si din DE 527/1/13 dezvoltat la un profil final de 11.50 m. Accesele auto vor fi realizate conform destinatiei si normativelor în vigoare si pot suferi modificari la faza de autorizare.

Articolul 15 - Accese pietonale

Accesele pietonale pe teren se vor realiza din strada propusa cu profil de 13.00 m si din Grigore Alexandrescu pentru zona de servicii. Accesele pietonale pot suferi modificari la faza de autorizare.

Se vor realiza accese pietonale private sau accesibile publicului precum si accese 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 rețelele publice de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele 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 rețele 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 rețelele 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 si în mod excepțional, pozarea supraterana a rețelelor de echipare a cladirilor.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si al constructiilor

Articolul 18 – Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se propun 2 parcele, din care o parcela va fi cedata pentru realizarea drumului nou propus. Se admit dezmembrari sau unificari ulterioare cu respectarea conditiilor prezentului regulament.

Articolul 19 – Înălțimea constructiilor

Corp fata (spre Grigore Alexandrescu)

Pentru zona de servicii

- Regim de inaltime: - maxim $S/D + P + 2E$;
- Inaltime maxima cladire: - $H_{\max} \text{ cladire} = 13.50 \text{ m}$

Pentru zona de locuinte colective

Corp fata

- Regim de inaltime: - maxim $S/D + P + 9E$;
- Inaltime maxima cladire: - $H_{\max} \text{ cladire} = 34 \text{ m}$

Corp mijloc

- Regim de inaltime: - maxim $S/D + P + 5E + E_r$;
- Inaltime maxima cladire: - $H_{\max} \text{ cladire} = 26 \text{ m}$

Corp spate

- Regim de inaltime: - maxim $S/D + P + 7E$;
- Inaltime maxima cladire: - $H_{\max} \text{ cladire} = 28 \text{ m}$

Conform aviz AACR nr. 14429 din 17.02.2025 se va respecta inaltimea maxima a obiectivelor de 34,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 126,88 m (92,88 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 34,00 m inaltimea maxima a constructiilor)

Articolul 20 – Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul cladirii va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor compozitii care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata în mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si în armonie cu acestea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi

Articolul 21 – Parcaje

Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata, a PUG ului in vigoare si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare si pot suferi modificari la faza DTAC.

Sunt prevazute locuri de parcare atat supraterane cat si subteran.

In cazul parcarilor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.

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

Accesele 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. 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

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 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. Intrarile si iesirile la parcaje 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 subsol nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

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

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.

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spatiu verde, insemnand un procent de 30% din parcela rezultata.

Articolul 23 - Împrejmuiri

Spre frontul celor 3 strazi adiacente parcelei 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 din partea vestica 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

Parcelele vor avea urmatoarele functiuni:

- A. Zona locuinte colective si servicii – lot 1:
 - 1. Subzona de locuinte colective
 - 2. Subzona de servicii
- B. Cai de comunicatie – lot 2

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

A. Zona locuinte colective si servicii- lot 1

A.1. Subzona de locuinte colective

1. Generalitati:

Articolul 1 Functiunea dominanta a unitatii: locuinte colective

Articolul 2 Functiunile complementare admise:

Functiunile complementare pot fi:

- comerț alimentar si nealimentar

- servicii de interes si cu acces public
- servicii profesionale
- servicii manufacturiere
- servicii medicale

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

Articolul 3 Utilizari permise:

- construirea de locuinte colective si functiuni complementare locuirii;
- amenajarea de parcaje in incinta parcelei;
- amenajarea spatiului verde din cadrul parcelei.

Articolul 4 Utilizari permise cu conditii:

Servicii a caror existenta nu afecteaza negativ functiunea de locuire.

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

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Activitati de tip tertiar ale locatarilor desfasurate in interiorul locuintlor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire
- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp
- sa implice maximum 5 persoane sa aiba acces public limitat (ocazional)
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei
- activitatea sase desfasoare in paralel cu functiunea de locuire, intr-un interval orar cuprins între 8:00-20:00

Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile – fatade, calcane, acoperisuri, terase – sau pe imprejurimi

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 intretinere auto
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- locuinte de tip individual
- Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale re folosibile
- Comert ten gros
- Comerten detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor

Articolul 6 Interdictii definitive (permanente) de construire:

Pe culoarele rezervate amplasarii retelei de cai de comunicatie (strazi majore, principale, secundare) stabilite in 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:

-Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice. - Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. - Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în cladiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Articolul 12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

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

Articolul 13 Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 40 %

Articolul 14 Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 2,6

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 populatiei: Ordinul nr. 119/2014 actualizat.

Se va asigura pe cat posibil realizarea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitand orientarea exclusiv nord.

Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit.

Articolul 17 Amplasarea fata de drumuri publice:

Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor.

- Retragerea fata de strada Grigore Alexandrescu a fost stabilita la minim 19.00 m (pentru subzona de servicii cu regim max de inaltime P+2E cu o adancime maxima de 23.81 m)
- Retragerea data de DE 527/1/13 la minim 4.00 conform aliniamentului preluat conform PUZ aprobat prin HCL 412/2020 .
- Retragerea fata de strada nou propusa din partea vestica este de 3.00 m. Profilul transversal propus este de 13.00 m conform documentatiei de PUZ in curs de aprobare pentru care s-a obtinut AO nr. 16 din 04.05.2023.

Articolul 18 Amplasarea fata de cai ferate din administratia C.F.R.:

Nu e cazul.

Articolul 19 Amplasarea fata de aeroporturi:

Amplasamentul este situat in suprafata de proiectie la sol a zonei IV de servitute aeronautica civila, la 6382.43 m sud fata de axa pistei 11-29 a Aeroportului International Timisoara si la 6038.54 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 92.88 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°46'45,95" latitudine N; 21°12'57,25" longitudine E.

Articolul 20 Amplasarea fata de aliniament:

Amplasarea fata de aliniament se va face în limita zonei construibile, conform planșei U04 - Reglementari urbanistice.

Pentru subzona de locuinte colective constructiile sunt propuse a fi amplasate cu o retragere de 44.00 m fata de strada Grigore Alexandrescu, la min 4.00 m fata de DE 527/1/13 si la 3.00 m fata de strada nou propusa. Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica constructiilor si amenajarilor tehnic-edilitare si de publicitate care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei

Modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi conform plansei nr. U04 – „REGLEMENTARI URBANISTICE”.

Retragerea fata de limita vistica este de minim 5 m pentru cele 3 zone de implantare de locuinte colective sau cu respectarea H între cladiri.

In cadrul parcelei cladirile au fost amplasate la min 22 m (între corp către Grigore Alexandrescu si corp mijloc) si min 20.00 m (între corp mijloc si corp spate – adiacent DE 527/1/13).

In cadrul zonei de implantare exista mai multe posibilitati de mobilare, respectand limitele zonei de implantare. 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).

Articolul 22 Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație si transport este obligatorie. Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Parcela va avea acces auto de pe strada Grigore Alexandrescu spre strada propusa cu profil de 13.00 m si de pe DE 527/1/13 dezvoltat la un profil final de 11.50 m.

Pe parcela se amplaseaza trei zone de implantare a constructiilor. Accesul la cele trei zone de implantare se va face din noul drum propus prin PUZ cu profil final de 13 m. Sunt prevazute locuri de parcare atat supraterane cat si subteran.

Accesul în subteran se va realiza din strada nou propusa prin PUZ si din drumul DE 527/1/13.

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

Articolul 23 Accese pietonale

Se vor realiza accese pietonale private sau accesibile publicului precum si accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

Accesele pietonale se vor face din strada Grigore Alexandrescu, din strada nou propusa prin PUZ si din DE 527/1/13.

Modul final de rezolvare a acceselor pietonale pot suferi modificari si se vor definitiva în urma elaborarii unei documentatii în faza de Autorizare de Construire.

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Articolul 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara

Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitara pentru toate constructiile, odata cu realizarea lor: alimentare cu apa, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 25 Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea constructiilor este permisa cu conditia conectarii la rețelele edilitare, odata cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apa, 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 si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Articolul 26 Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se propun 2 parcele. Se admit dezmembrari sau unificari ulterioare cu respectarea conditiilor prezentului regulament.

Articolul 27 Înălțimea constructiilor

Corp fata (spre Grigore Alexandrescu, dupa subzona de servicii)

- Regim de înaltime: - maxim $S/D + P + 9E$;
- Înaltime maxima cladire: - $H_{\max} \text{ cladire} = 34 \text{ m}$

Corp mijloc

- Regim de inaltime: - maxim $S/D + P + 5E + Er$;
- Inaltime maxima cladire: - $H_{\max \text{ cladire}} = 26 \text{ m}$

Corp spate

- Regim de inaltime: - maxim $S/D + P + 7E$;
- Inaltime maxima cladire: - $H_{\max \text{ cladire}} = 28 \text{ m}$

Echipamentele tehnice se pot amplasa partial deasupra ultimului nivel (in procent de max 35%) atata timp cat se incadreaza in inaltimea maxima admisa a fiecarui corp de cladire.

Articolul 28 Aspectul exterior al constructiilor

Cladirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, fara a se afecta caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri:

Articolul 29 Parcaje

Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.

In cazul parcarilor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.

Intrările si ieseirile de la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

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.

Prin PUZ se prevede asigurarea unui spatiu verde de min. 30% din parcela rezultata.

Articolul 31 Împrejuriri

Spre frontul celor 3 strazi adiacente parcelei nu sunt prevazute imprejuriri pentru a sustine functiunile propuse pe parcela. Se pot folosi imprejuriri din gard viu pentru mascarea zonei de platforma menajera.

Spre limita laterala din partea vestica se pot realiza imprejuriri :

- 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.

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

A.2. Subzona de servicii

4. Generalitati:

Articolul 32 Functiunea dominanta a unitatii: servicii publice si dotari (de tip comercial, spatii birouri)

Articolul 33 Functiunile complementare admise:

Functiunile complementare pot fi:

- comerț alimentar si nealimentar
- servicii de interes si cu acces public
- servicii profesionale
- servicii pentru turism
- servicii manufacturiere
- servicii medicale

- servicii administrative pentru firme,
- birouri pentru profesiile liberale, notariale si de avocatura,
- showroom
- alimentatie publica(restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc),
- spatii de prestari servicii, reprezentante si agentii si depozitare aferenta functiunilor existente in interiorul cladirii si dotari specifice acestor functiuni,
- sedii financiar-bancare, de asigurari, sucursale sau filiale ale unor unitati financiar-bancare si de asigurari, cultura,
- sport si recreere în spatii acoperite

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

Articolul 34 Utilizari permise:

- Obiective de comert alimentar si nealimentar
- Obiective de sanatate
- Obiective de cultura
- Obiective de sport si recreere
- Obiective de protectie si asistenta sociala
- Obiective de administratie publica
- Obiective pentru autoritatile judecatoresti

Articolul 35 Utilizari permise cu conditii:

- garaje / parcaje pentru personal sau vizitatori amplasate în subteran sau suprateran cu conditia ca ele sa nu ocupe frontul spre spatiul public
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora în subteran sau în afara spatiului public.
- Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe împrejurimi

Articolul 36 Utilizari interzise:

Orice utilizari, altele decât cele admise la punctele anterioare.

Articolul 37 Interdictii definitive (permanente) de construire:

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

6. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Articolul 38 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

Articolul 39 Zone construite protejate

Nu este cazul.

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

Articolul 40 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 41 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 42 Asigurarea echiparii edilitare:

-Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice. - Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. - Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrata în împrejurimi sau în cladiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Articolul 43 Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

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

Articolul 44 Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T.=40 % (calculat din suprafata totala a parcelei lot 1, inclusiv zona de locuinte colective)

Articolul 14 Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 2,6 (calculat din suprafata totala a parcelei lot 1, inclusiv zona de locuinte colective)

Articolul 45 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 46 Orientarea fata de punctele cardinale:

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Articolul 47 Amplasarea fata de drumuri publice:

Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor.

- Retragerea fata de strada Grigore Alexandrescu a fost stabilita la minim 19.00 m
- Retragerea data de DE 527/1/13 la minim 4.00 conform aliniamentului preluat conform PUZ aprobat prin HCL 412/2020 (pentru zona de locuinte colective) .
- Retragerea fata de strada nou propusa din partea vestica este de 3.00 m. Profilul transversal propus este de 13.00 m conform documentatiei de PUZ in curs de aprobare pentru care s-a obtinut AO nr. 16 din 04.05.2023.

Articolul 48 Amplasarea fata de cai ferate din administratia C.F.R.:

Nu e cazul.

Articolul 49 Amplasarea fata de aeroporturi:

Amplasamentul este situat in suprafata de proiectie la sol a zonei IV de servitute aeronautica civila, la 6382.43 m sud fata de axa pistei 11-29 a Aeroportului International Timisoara si la 6038.54 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 92.88 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de urmatoarele coordonate geografice: 45°46'45,95" latitudine N; 21°12'57,25" longitudine E.

Articolul 50 Amplasarea fata de aliniament:

Amplasarea fata de aliniament se va face in limita zonei construibile, conform plansei U04 - Reglementari urbanistice.

Constructiile trebuie sa fie amplasate cu o retragere de minim 19.00 m fata de strada Grigore Alexandrescu.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica constructiilor si amenajarilor tehnic-edilitare si de publicitate care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

Articolul 51 Amplasarea in interiorul parcelei

Modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi conform plansei nr. U04 – „REGLEMENTARI URBANISTICE”.

Retragerea fata de limita vestica este de minim 3 m pentru zona de servicii, adiacenta strazii Grigore Alexandrescu, In cadrul zonei de implantare exista mai multe posibilitati de mobilare, respectand limitele zonei de implantare.

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

Articolul 52 Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport este obligatorie. Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Parcela va avea acces auto de pe strada Grigore Alexandrescu spre strada propusa cu profil de 13.00 m.

Accesul la zona de servicii se va face din noul drum propus prin PUZ cu profil final de 13.00 m. Sunt prevazute locuri de parcare atat supraterane cat si subteran.

Pentru zona de servicii au fost prevazute parcare supraterane.

Modul final de rezolvare a acceselor carosabile precum si numarul si configuratia locurilor de parcare pot suferi modificari si se vor definitiva in urma elaborarii unei documentatii in faza de Autorizare de Construire.

Articolul 53 Accese pietonale

Se vor realiza accese pietonale private sau accesibile publicului precum si accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare. Modul final de rezolvare a acceselor pietonale pot suferi modificari si se vor definitiva în urma elaborarii unei documentatii în faza de Autorizare de Construire.

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Articolul 54 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Se va asigura racordarea la retelele publice de echipare edilitara pentru toate constructiile, odata cu realizarea lor: alimentare cu apa, canalizare, retele electrice, retele de gaz.

Articolul 55 Realizarea de retele edilitare

Autorizarea constructiilor este permisa cu conditia conectarii la retelele edilitare, odata cu realizarea lor: bransament la reseaua de alimentare cu apa, racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari. Acestea se vor executa subteran pe terenuri aflate in domeniul public.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Articolul 56 Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se propun 2 parcele. Se admit dezmembrari sau unificari ulterioare cu respectarea conditiilor prezentului regulament.

Articolul 57 Înaltimea constructiilor

Corp fata (spre Grigore Alexandrescu)

- Regim de inaltime: - maxim $S/D + P + 2E$;
- Inaltime maxima cladire: - $H_{\text{max cladire}} = 13.50 \text{ m}$

Echipamentele tehnice se pot amplasa partial deasupra ultimului nivel (in procent de max 35%) in zona mediana a cladirilor si in proximitatea casei de scara.

Articolul 58 Aspectul exterior al constructiilor

Cladirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, fara a se afecta caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi:

Articolul 59 Parcaje

Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.

In cazul parcarilor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.

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

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.

Articolul 60 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.

Prin PUZ se prevede asigurarea unui spatiu verde insemnand un procent de 30% din parcela rezultata.

Articolul 61 Împrejurimi

Spre frontul celor 3 strazi adiacente parcelei nu sunt prevazute imprejurimi pentru a sustine functiunile propuse pe parcela. Se pot folosi imprejurimi din gard viu pentru mascarea zonei de platforma menajera.

Spre limita laterala din partea vestica se pot realiza imprejurimi :

- 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.

Imprejmuirile 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

7. Generalitati:

Articolul 62 Functiunea dominanta a unitatii: Cai de comunicatie rutiere propuse – Cuprinde zona definita in documentatie ca drumuri, alei, piste de biciclete si zona verzi de aliniament.

8. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor

Articolul 63 Utilizari permise:

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

Articolul 64 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.

Acesibilitate - zona de trotuar popusa a se extinde partial pe domeniul privat al investitorului PUZ ului va fi realizata de catre acesta din acelasi material ca si trotuarul pe domeniul public pentru a crea continuitate vizuala.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Astfel zona studiata se constituie dintr un UTR compus din 2 subzone (subzona de locuinte colective si subzona de servicii) si un UTR cai de comunicatie, dupa cum urmeaza:

Lot 1- zona de locuinte colective si servicii;

Lot 2 – cai de comunicatie (drumuri, alei);

Pentru unitatea functionala aferenta zonei studiate se vor aplica prescriptiile privind restrictii si permisiuni prevazute în PUZ.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii. Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Verificat
arh. Delia Vizitiu