

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

**afereant PLAN URBANISTIC ZONAL ” LOCUINTE COLECTIVE,FUNȚIUNI
COMPLEMENTARE, COMERȚ,SERVICII ÎN REGIM DE ÎNALȚIME S+P+4E+ER”-
strada Grigore Alexandrescu nr. 169, Timișoara, CF 404008, top 23455/2/c**

Proiect nr.113/2013

1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ” **Locuințe colective,funcțiuni complementare, comerț, servicii în regim de înalțime S+P+4E+ER” - strada Grigore Alexandrescu nr. 169, CF 404008 top 23455/2/c** și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;

- Hotărârea C.J.Timiș nr.87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- H.C.L. nr.43/2011 privind condițiile de desfășurare a activităților de comerț stradal – terase sezoniere pe raza municipiului Timișoara.

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 (prelungit prin HCL nr.105/27.03.2012);
- P.U.Z. "Ansamblu rezidențial – Blocuri de locuințe colective și servicii" strada Grigore Alexandrescu – nr.cad. 23349-23350, Timișoara, conform proiectului nr.14/DAN/07, întocmit de S.C."Atelierele Arhitech" S.R.L., aprobat prin H.C.L. nr. 333/25.09.2007.
- P.U.D. "Strada Grigore Alexandrescu – strada Arthur Rubinstein, Timișoara" aprobat în baza H.C.L. nr. 89/30.03.2004, beneficiari Balaci Daniel-Achim, Țăran Ecaterina Camelia, Munteanu Ramona Oana Nicolae, proiect nr. P 169/2003 întocmit de arh. Crăculeac Mircea.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal " **Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț, servicii în regim de înălțime S+P+4E+ER**" - strada Grigore Alexandrescu nr. 169, CF 404008 top 23455/2/c, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Timișoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan în teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 7000 mp, situată în zona străzii Grigore Alexandrescu, identificată prin CF nr. 404008 –Timișoara, Nr. top 23455/2/c, proprietari S.C. HRE S.R.L

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 nr. 113 A04 "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din intravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.1.2. 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 plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.
- În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

2.1.3. Zonele construite protejate

- În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

2.2.1. Siguranța în construcții

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 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

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

2.2.3. 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.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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.4 a prezentului Regulament.

2.2.6. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

- În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:
- Locuințe colective cu funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim S+P+4E+Er

$$\text{P.O.T.} = \text{max.40\%}$$

$$\text{C.U.T.} = \text{max.2,00}$$

- În situația în care se amenajează parcări la subsolul imobilului, acesta poate ocupa 90% din suprafața parcelei.

2.2.7. Lucrări de utilitate publică

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

- Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Timișoara și face parte din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara. La nivelul terenului studiat în suprafață de 7000 mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:
 - **Zonă rezidențială – locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii.**

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zonă pentru locuințe colective funcțiuni complementare, comerț și servicii:

- locuințe colective, cu regim de înălțime S+P+2E+Er ÷ S+P+4E+Er
- amenajări aferente locuințelor

- căi de acces carosabile și pietonale private,
- parcuri la sol
- parcaje subterane
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- construcții pentru echipare tehnică
- împrejmuiri
- drumuri în incintă cu acces public
- instituții, servicii, comerț, alimentație publică
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru mici întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- sedii sociale, colective și personale
- cabinete medicale fara paturi
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism
- restaurante, baruri, cafenele, cofetării
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Profil funcțional admis cu condiționări pentru – zonă pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii:

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc;
- Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale.

3.4. INTERDICȚII TEMPORARE

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

3.5. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zonă pentru locuințe colective funcțiuni complementare, comerț și servicii:

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
- construcții provizorii de orice natură
- depozitare en-gros sau mic-gros

- depozitări materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de santier, chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole.
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice

3.6. INTERDICȚII PERMANENTE (DEFINITIVE)

- Sunt interzise următoarele activități:
 - depozite de deseuri
 - anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
 - ferme agro-zootehnice, abatoare
 - stații întreținere auto
 - activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
 - activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
 - Se instituie interdicție permanentă pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație interioare (străzi majore, principale, drumuri în incintă cu acces public) prevăzute în PUZ, cu excepția construcțiilor subterane (subsol), a construcțiilor de echipare edilitară, a plantațiilor de aliniament, semne de circulație, accese pietonale.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.
- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

4.1.2. Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 4,00m față de aliniament, conform reglementărilor din planșa nr. 113 A04 "Reglementări urbanistice".
- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejmuiri, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.
- Rampa de acces în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 11,00m față de axul străzilor cu un profil transversal de 12,00 m propuse și 19,00m față de axul străzilor cu un profil transversal de 30,00m propuse, conform planșei nr. 113 A04 - "Reglementari urbanistice" și 113 A05 – "Obiective de utilitate publica".
- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- Construcțiile amplasate izolat vor respecta distanța de minimum jumătate din înălțimea maximă la cornișă ($h/2$) față de limitele laterale dar nu mai puțin de 8,00m
- Construcțiile se pot amplasa cuplat sau înșiruit, cu condiția asigurării acceselor carosabile în incintă și cu obligativitatea menținerii distanțelor minime de 8,0m ($h/2$) față de noile limite laterale.

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

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 8,00m (h) față de limita posterioară a parcelelor.
- Pe parcelele destinate zonelor rezidențiale, locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii este posibilă amplasarea de anexe (terase acoperite, chioșcuri, barbeque, piscine, magazii unelte grădină, biciclete, etc) pe limita posterioară a parcelei sau sub această distanță, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,0m la cornișă de la cota terenului sistematizat.

4.1.6. Lucrări de utilitate publică

- Locuințele colective se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (cai de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicații, etc.)

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile

- Construcțiile vor fi accesibile printr-un drum în incintă cu acces public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

4.2.2. Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, drum în incintă cu acces public;
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico- edilitare publice;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- Alimentarea cu apă a zonei studiate prin prezenta documentație în fază de PUZ, se va asigura prin extinderea rețelei de apă existentă în zonă, până la amplasament
- Canalizarea menajeră propusă se va racorda la conducta existentă Cd 600 amplasată pe terenul aferent strazii Grigore Alexandrescu.
- Apele pluviale se vor descărca în canalul de desecare HCn557, existente în vecinătate – prin bazin de retenție, separator de hidrocarburi, stație de pompare și gura de vărsare.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror a căror extindere se preconizează.

Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție. Fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

4.4.1. Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Clădirile de locuit colective sau cu funcțiuni de comerț, servicii, mixte pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație cu acces public sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniu public sau se vor acorda servitute de trecere (conform precizărilor din planșa 113 A05 "Obiective de utilitate publică").

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

- Ca regulă generală, înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- Regimul de înălțime al locuințelor colective cu funcțiuni complementare construcțiilor este maxim S+P+4E+Er, conform reglementărilor din planșa 113 A04 "Reglementări urbanistice"

- La emiterea Autorizațiilor de Construire, emitentul va urmări corelarea regimului de înălțime astfel încât să se formeze grupuri de cel puțin 3 clădiri învecinate cu același regim de înălțime.
- Se va urmări respectarea prevederilor RGU (Art. 30, alin(1)) privitor la evitarea unei diferențe mai mari de 2 nivele între construcțiile direct învecinate: „ autorizarea executariiconstrucțiilor se face cu respectarea înaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate”
- Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită, astfel: locuințe colective cu funcțiuni complementare comerț și servicii în regim de înălțime maxim S+P+4E+Er

Hmax.=19,60m (la S+P+4E+ER)

Hcornisa max.=16,00m (la S+P+4E)

- În funcție de retragerea față de aliniament, în cadrul zonei de implantare a construcțiilor se vor respecta înălțimile propuse conform planșei 113 A04 - Reglementari Urbanistice:

S+P	3.2m
S+P+1E	6.4m
S+P+2E	9.6m
S+P+3E	12.80m
S+P+4E	16.00m
S+P+4E+ER	19.60m

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip urban.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

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

• Locuințe colective cu funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim S+P+4E+Er

P.O.T.=max. 40%

C.U.T.=max. 2,00

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

4.5.1. Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:
 - 1,15 locuri de parcare / apartament
 - pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, amenajate pe platforme speciale pe domeniul public, în funcție de categorie, destinație, construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori.
- În situația în care se vor amenaja locuri de parcare descoperite (ecologice) pentru autoturisme, acestea se vor realiza din pavaje permeabile care să asigure un procent de minim 80% suprafață înierbată.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

4.5.2. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 25,00% din suprafața totală a parcelei, respectiv minim 1446,4mp (conform Aviz de oportunitate nr. 06/18.03.2009).
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate și de plantații de protecție.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.
- Spațiile verzi se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel încât să satisfacă indicele de minim de 2,2mp/locatar pentru spații verzi
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

4.5.3. Împrejmuiri posibile

- Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0,6m, dublat de gard viu;
- Gardurile vor avea înălțimea maximă de 1,50m din care un parapet plin de max.0,6m iar partea superioară transparentă.
- Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 1,50m, fiind poziționat la 0,50m de linia despărțitoare a celor două proprietăți

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

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

4.6. BILANȚ TERITORIAL SUPRATERAN

	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPU SA	
	mp	%	mp	%
Teren pentru drumuri publice - circulatii publice	0	0%	1215	17.35%
Spatii verzi aferente locuintelor de tip condominiu, conf. L 24/2007 actualizata si republicata, art.4, lit. j	0	0%	1750	25%
Parcela locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii in regim de inaltime S+P+4E+ER	0	0%	3675	52.51%
Spatii de joaca pentru copii	0	0%	360	5.14%
TOTAL	7000	100%	7000	100%

4.7. BILANȚ TERITORIAL SUBTERAN

	mp	%
Teren conform CF	7000	
Subsol- parcaj auto	Max. 6300	90%

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință.

Întocmit,

arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

arhitect ALIN OTNIEL TUȚAC