

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

## **PLAN URBANISTIC ZONAL „RECONVERSIE INCINTĂ ÎN ZONĂ MIXTĂ”**

Strada Anton Pann nr.9, Piața Aurel Vlaicu nr. 1 și 2, intravilan TIMIȘOARA,

C.F. nr. 401659, 408407, 408408, 408409, 412741

Beneficiar S.C. CERAMICA CRINUL S.A.

Proiect nr. P89/2017

## **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) **”Reconversie incintă în zonă mixtă”, Strada Anton Pann nr.9, Piața Aurel Vlaicu nr. 1 și 2 - intravilan Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 401659, 4048407, 408408, 408409, 412741**, 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.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.

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 nr. 157/2002 (prelungit prin HCL nr.131/24.04.2017);
- Planul Urbanistic Zonal "Zona Fabric" aprobat cu H.C.L. 95/1998, preluat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017
- Etapa 2 P.U.G. al Municipiului Timișoara - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru

### 1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Reconversie incintă în zonă mixtă", elaborat pe terenul proprietate privată a S.C. CERAMICA CRINUL S.A., aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, amplasat în zona urbană cu statut de zonă istorică protejată de importanță locală (*TM-II-a-B-06096, Situl urban „Fabric” (I), Str. Timocului – str. Dacilor (ambele fronturi) - str. Ștefan cel Mare (ambele fronturi) – str. Școlii – str. Comănești – Piața Suluțiu Sterca Al. Mitropolit – Piața Vlaicu Aurel – str. Neculuță Th. – str. Negruzzi C. – str. Ispirescu Petre*), cu fronturi la Strada Anton Pann și Piața Aurel Vlaicu, identificat prin C.F. nr. **401659, 4048407, 408408, 408409, 412741 în suprafață totală de 4900 mp**, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Timișoara în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al 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 terenul aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o **suprafață totală de 4900 mp**, cu fronturi la Strada Anton Pann și Piața Aurel Vlaicu, compus din:

- **CF nr. 401659** cu nr. top. 6818/2/2 în suprafață de **1498 mp**, curți construcții în intravilanul Municipiului Timișoara, proprietar S.C. CERAMICA CRINUL S.A.,
- **CF nr. 408407** cu nr. top. 6815 în suprafață de **1024 mp**, curți construcții în intravilanul Municipiului Timișoara, proprietar S.C. CERAMICA CRINUL S.A.,
- **CF nr. 408408** cu nr. top. 6817/2 în suprafață de **135 mp**, curți construcții în intravilanul Municipiului Timișoara, proprietar S.C. CERAMICA CRINUL S.A.,
- **CF nr. 408409** cu nr. top. 6819/2/1/2 în suprafață de **504 mp**, curți construcții în intravilanul Municipiului Timișoara, proprietar S.C. CERAMICA CRINUL S.A.,
- **CF nr. 412741** cu nr. top. 6816 în suprafață de **1739 mp**, curți construcții în intravilanul Municipiului Timișoara, proprietar S.C. CERAMICA CRINUL S.A.

**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. P89-A03 "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## **2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL 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**

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință curți construcții.

##### **2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

- Consiliul Județean Timiș împreună cu Consiliul Local Timisoara vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

##### **2.1.3. Resursele subsolului**

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

##### **2.1.4. Resursele de apă**

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

##### **2.1.5. Zonele construite protejate**

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

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

### **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. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

- 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.
- Terenul studiat este deservit de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz, rețele termice, telecomunicații, și energie electrică.

### **2.2.5. Asigurarea echipării edilitare**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### **2.2.6. 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.

### **2.2.7. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului**

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

#### **Zonă mixtă: servicii și locuințe colective (4900 mp)**

- **P.O.T.<sub>servicii</sub> = max. 65%**
- **P.O.T.<sub>locuire colectivă</sub> = max. 35%**
- **C.U.T. = max. 2,4**

### **2.2.8. Lucrări de utilitate publică**

- Prin prezenta documentație nu se propun lucrări de utilitate publică.

## 3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 3.1. DOMENIUL DE APLICARE

- Parcelele pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în intravilanul Municipiului Timișoara și au o suprafață totală de 4900mp. Funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.
- La nivelul incintei studiate s-a delimitat următoarea zonă funcțională:  
**Zonă mixtă: servicii și locuințe colective (4900 mp)**  
**cu regim de înălțime maxim (S)+P+3E+3Er**

### 3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru **Zonă mixtă: servicii și locuințe colective**:

- instituții, servicii, comerț, birouri
- 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
- activități din domeniul învățământului
- unități de cazare, cămine studențești
- cabinete medicale fără paturi
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- servicii în industria de ospitalitate: pensiuni, hoteluri, apartoteluri
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie
- locuințe colective
- amenajări aferente locuințelor
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcări la sol
- parcaje subterane
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- construcții pentru echipări tehnico-edilitare
- împrejmuri
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile

### 3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Profil funcțional admis cu condiționări pentru **Zonă mixtă: servicii și locuințe colective**:

- 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;

### 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 implementarea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

### 3.5. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru **Zonă mixtă: servicii și locuințe colective**:

- 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.);
- depozitare en-gros sau mic-gros
- comerț en-gros, antrepozite
- depozitari materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- stații de întreținere auto
- 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 șantier, chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole.
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații distribuție carburanți
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice

## 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 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 de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h, potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

#### 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.

PENTRU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAX. (S)+P+3E:

- Se recomandă mobilarea continuă a fronturilor stradale, în concordanță cu tipologia zonei.
- Se pot crea zone de retrageri de maxim 5m adâncime față de aliniament (în zona de acces, zona de colț etc.), atât la parter cât și la nivelurile superioare.
- Se recomandă retragerea închiderii la nivelul parterului față de aliniament astfel încât să se asigure spațiu suplimentar pentru circulații pietonale.
- Spațiul de retragere de la parter va putea fi folosit pentru accesuri carosabile și circulații pietonale, 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.

PENTRU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME (S)+P+3E+1Er până la (S)+P+3E+3Er:

- Pentru regimul de înălțime superior celui de (S)+P+3E se va respecta retragerea minimă de 6,00m față de aliniament, conform planșei P89-A03 "Reglementări urbanistice", cu respectarea condițiilor de însorire conform OMS 119/2014.

#### 4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

- 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 față de limitele laterale

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.
- Amplasarea față de limitele laterale se va face conform planșei P89-A03 "Reglementări urbanistice", și respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- Noile construcții se vor alipi la calcanele vecine acolo unde acestea există, păstrând continuitatea frontului stradal al Pieței Aurel Vlaicu și al Străzii Aurel Vlaicu pe o distanță de cel puțin 5m.
- 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).
- Pe parcelă este posibilă amplasarea de anexe (terase acoperite, chioșcuri, piscine, rasteluri biciclete, elemente de mobilier urban etc.) pe limita laterală a parcelei sau sub această distanță, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00m la cornișă, pe limită, de la cota terenului sistematizat.
- Pentru regimul de înălțime superior celui de (S)+P+3E se va respecta retragerea minimă de 6,00m față de limitele laterale, conform planșei P89-A03 "Reglementări urbanistice", cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 119/2014.

#### 4.1.5. Amplasarea față de limita posterioară

- Poziția amplasamentului studiat este pe colțul cvartalului din care face parte. Limitele de proprietate nord și est vor fi considerate ca fiind limite laterale.

#### **4.1.6. Lucrări de utilitate publică**

- Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații etc.)

### **4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

#### **4.2.1. Accesuri carosabile**

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), 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, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.
- Poziția acceselor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

#### **4.2.2. Accesuri pietonale**

- Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități 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**

- 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;
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate.
- Alimentarea cu apă a parcelei studiate prin prezenta documentație în fază de PUZ, se va asigura din rețeaua de apă existentă în zonă
- Canalizarea menajeră propusă se va racorda la conducta existentă amplasată pe terenul aferent străzii Anton Pann sau Pieței Aurel Vlaicu.
- Apele pluviale se vor descărca în canalizare din preaplinul bazinului de retenție.

#### **4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

##### **Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială**

- Costurile extinderilor de rețele publice sau ale măririlor de capacitate a rețelelor edilitare publice se suportă de către proprietari, parțial sau în întregime (corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare).
- 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 extindere se preconizează (dacă e cazul).



- Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă.

### **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.
- ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

### **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 dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Se propune alipirea parcelelor identificate prin CF nr. 401659, 4048407, 408408, 408409, 412741, ce fac obiectul P.U.Z.
- Sunt permise dezmembrări ulterioare P.U.Z. în maxim 3 parcele cu respectarea următoarelor condiții:
  - noile parcele să fie accesibile dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere);
  - se va păstra funcțiunea, indicatorii POT, CUT, și regimul de înălțime maxim;
  - regimul de construire va fi cuplat;
  - se va respecta limita de implantare a construcțiilor conform planșei P89-A03 "Reglementări urbanistice".

#### 4.4.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- Se va respecta  $H_{\max. \text{ cornișă}} = 16\text{m}$  pentru regimul de înălțime maxim (S)+P+3E
- Este permisă amplasarea a maxim 2 accente de volum având regim de înălțime (S)+P+3E+1Er până la (S)+P+3E+3Er conform planșei *P89-A03 "Reglementări urbanistice"*.
- Pentru regimul de înălțime (S)+P+3E+1Er până la (S)+P+3E+3Er se va respecta  $H_{\max.} = 25\text{m}$

##### Zonă mixtă: servicii și locuințe colective (4900 mp)

- Regim de înălțime max. (S)+P+3E+3Er
- $H_{\max. \text{ cornișă}} = 16\text{m}$  pentru (S)+P+3E
- $H_{\max.} = 25\text{m}$

#### 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 vecinătăților și a 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.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocră, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective, conform *Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara*.
- 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 (P.O.T.) al terenului este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.
- Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- În cazul prezentului regulament:

##### Zonă mixtă: servicii și locuințe colective (4900 mp)

- P.O.T.<sub>servicii</sub> = max. 65%
- P.O.T.<sub>locuire colectivă</sub> = max. 35%
- C.U.T. = max. 2,4

## **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 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:
  - 1,15 locuri de parcare / apartament
  - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- 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 amenajate în procent de minim 20% din suprafața totală a incintei, respectiv minim 980 mp
- Spațiile verzi se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel încât să satisfacă indicele de minim de 2 mp/locatar pentru spații verzi, dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei.
- 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**

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).
- Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii, sau retras cu maxim 2m față de aliniament pentru asigurarea circulației pietonale la nivelul parterului (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).
- Spre frontul străzilor și pe limitele laterale, împrejmuirile vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,60m (dacă e cazul).
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

### **4.5.4. Gestionarea deșeurilor**

- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

#### 4.6. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
Zonă unități industriale de mică producție	100,00%	4900 mp	-	-
Zonă mixtă: servicii și locuințe colective Din care min. 20% spații verzi amenajate	-	-	100,00%	4900 mp
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>4900 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>4900 mp</b>

#### 4.7. INDICI CARACTERISTICI

##### Zonă mixtă: servicii și locuințe colective (4900 mp)

- P.O.T.<sub>servicii</sub> = max. 65%
- P.O.T.<sub>locuire colectivă</sub> = max. 35%
- C.U.T. = max. 2,4
- Regim de înălțime max. (S)+P+3E+3Er
- H<sub>max. cornișă</sub> = 16m pentru (S)+P+3E
- H<sub>max.</sub> = 25m
- Spații verzi amenajate: min. 20% în cadrul incintei

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Șef de proiect,  
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Întocmit,  
arhitect Alina Narița