

Proiect număr: 5/2018
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929
Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL
Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL - Locuințe colective cu SAD la parter în regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E”, Bd. 16 Decembrie 1989, nr. 75, Timișoara.

AMPLASAMENT: jud Timis, mun. Timisoara, str. Bd 16 Decembrie,
nr.75, CF 447929

BENEFICIAR: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL

CAPITOLUL 1: DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale „**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E**”, situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe Bd. 16 Decembrie 1989, nr. 75, având o suprafață de 2876 mp.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

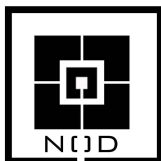
Domeniul de aplicare

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR - ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E**, se va integra în documentațiile superioare de urbanism și va avea o valabilitate propusă prin Hotărârea Consiliului Local al



Proiect număr: 5/2018
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929
Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL
Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

Municipiului Timisoara.

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru – **LOCUINȚE COLECTIVE CU SAD LA PARTER ÎN REGIM S+P+8E, LOCUINTE COLECTIVE ÎN REGIM S+P+2E** stau:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului;
- Ordinul Ministerului sănătății nr 119/2014 privind normele de igienă;
- H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism;
- H.C.L. 62/2012 privind suprafața minimă a spațiilor verzi;
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD).

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate: CF 447929, NR.TOP 447929.

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal.

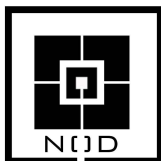
Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa *03 Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "**Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E**", cu fronturi la Străzile Ciprian Porumbescu și B-dul 16 Decembrie, aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin C.F. nr. 447929, 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 suprafața de teren aflată



Proiect număr: 5/2018
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929
Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL
Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 2876 mp, cu fronturi la Străzile Ciprian Porumbescu și B-dul 16 Decembrie, identificat prin C.F. nr. 447929.

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

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

CAPITOLUL 2 : REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, rețelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la rețelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de intoarcere;

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la adancimea specificata in avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

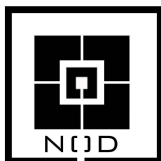
2.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul care face obiectul prezentului PUZ nu deține patrimoniu natural sau construit.

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

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 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în construcții;



Proiect număr: 5/2018
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929
Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL
Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusive 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.

2.3. Protecția față de poluare și alte riscuri

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

2.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, ce face obiectul P.U.Z.

2.6. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții să nu depășească POT=40% și coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească CUT = 3.0.

CAPITOLUL 3: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI din P.U.Z.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timisoara si are o suprafata de 2876 mp.

La nivelul terenului studiat s-a delimitat un singur UTR, UTR 50: zona propusa de institutii si servicii publice.

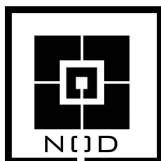
Caracteristici

În acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor zone destinate în principal locuirii și funcțiilor complementare. Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin propunerea unei densități corecte a locuirii raportat la poziția sitului în orașul Timișoara.

Reglementări

Certificatele de Urbanism și Autorizațiile de Construire pentru obiectivul propus pe acest teren nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivului propus.



NOD PROJECT

Proiect număr: 5/2018
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929
Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL
Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

3.1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

CAPITOLUL 4: PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

4.1. Generalitati

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea propusă pentru institutii și servicii publice, zona protejată în baza normelor sanitare.

4.2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :

Art. 2. Utilizari permise

- construcții cu funcțiunea mixtă, institutii și servicii publice
- construcții de locuințe colective în regim de înălțime max. S+P+8E și locuințe colective cu funcțiuni complementare
- construcții pentru circulația auto, staționari auto și circulație pietonală;
- construcții pentru rețelele tehnico-edilitare;
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție
- instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc)
- garaje și parcaje private subterane
- platforme pentru deseuri menajere
- împrejmuiri etc

Art. 3. Utilizari permise cu condiții

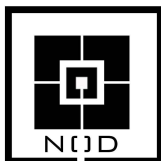
La parterul imobilului poziționat pe limita cu Bd-ul 16 Decembrie se vor asigura funcțiuni complementare destinate locuitorilor din zona, în concordanță cu prevederile planșei A03 – “Reglementări urbanistice”.

Funcțiunile complementare permise vor respecta următoarele condiții:

- să nu genereze transport greu
- să aibă posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni
- să fie activități nepoluante fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deseuri.
- să nu fie surse de poluare fonică

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Funcțiunile complementare vor fi:



Proiect număr: 5/2018
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929
Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL
Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

- **spații pentru servicii și comerț de capacitate redusă** (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, cafenele, patiserii, coafor etc.) cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă

- **servicii profesionale sau manufacturiere** cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80mp
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Art. 4. Utilizari interzise

- constructii cu functiunea de locuire individuala
- constructii cu functiune comert en-gros, cresterea animalelor de productie, construcții industriale, depozite de deseuri
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru: largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;

4.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.5- Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).

Parcela construabila este de 2876mp, front la strada 16 Decembrie 52.54 m si la strada Ciprian Porumbescu de 59.84m.

Art. 6 Regurile de amplasare si retrageri minime obligatorii

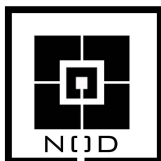
Construcțiile de pe parcela se vor amplasa conform cu alinierea stabilită prin planșa A03 "Reglementări urbanistice", în interiorul zonei edificabile cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea spațiilor verzi interioare.

6.1.Amplasarea față de drumuri publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor.

6.2.Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcției față de aliniamentul stradal se va face conform plansei 03 *Reglementări urbanistice*.



NOD PROJECT

Proiect număr: 5/2018
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929
Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL
Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Amplasarea construcției se va face conform plansei *03 Reglementări urbanistice* și anume:

- retragerea de min 0.00 m față de limita nordica de proprietate;
- retragerea de min 0.00 m fata de limitata vestica a proprietatii;
- retragerea de min 0.00 fata de limita estica a proprietatii;
- retragerea de min 0.00 m fata de limitata sudica a proprietatii

6.4. Amplasarea față de punctele cardinale

Situl are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces carosabil pe parcela și la locurile de parcare atât subterane cât și supraterane din trama stradala, proiectata conform Avizului Comisiei de Circulație.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării accesului pietonal la obiectivele propuse.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădire.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea de locuire colectiva și funcțiuni complementare.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje. Organizarea parcarilor se va realiza atât suprateran cât și subteran.

Art. 9 Regimul maxim de înaltime este

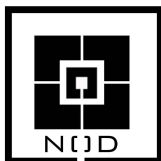
Locuinte colective și funcțiuni complementare propuse

POT max 40%

CUT max 3.0

Locuinte colective propuse S+P+2E

H coama max - 10 m



Proiect număr: 5/2018
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929
Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL
Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

H cornisa max - 10 m

Locuinte colective si functiuni complementare propuse S+P+8E

H coama max - 29 m

H cornisa max -29 m

Spatiu verde min 20%

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice, precum și imitațiile de materiale.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara”.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Fațadele spre spațiile publice se vor încadra în țesutul urban existent

Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la nivelul al 2-lea. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei.

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara –

Nu vor fi date "in funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor.

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale

Apele uzate - branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbana ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

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 construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

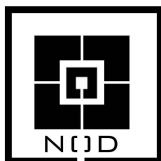
Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza rețele subterane

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. 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



Proiect număr: 5/2018
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929
Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL
Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament

Art. 12 Spații libere și spații 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 va trata ca spațiu verde o suprafață de min 20%, conform HCL 62/2012 din suprafața totală a terenului, respectiv min 575.2 mp. Aceste spații verzi vor fi asigurate sub forma de spații verzi amenajate.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon etc.

Art. 14 Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.33 R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se vor realiza atât suprateran cât și subteran.

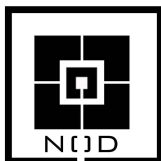
Art. 13 Împrejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejurimile 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 (dacă e cazul). Porțile împrejurimilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Se interzice executarea împrejurimilor din panouri prefabricate din beton.

Soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre incintele propuse cu spații verzi; de asemenea, se propune susținerea coerenței vizuale a acestor împrejurimi, prin crearea unei perdele de vegetație din plante cățăărătoare.



Proiect număr: 5/2018
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929
Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL
Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

Art. 14 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.

4.4.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Art. 15 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Locuinte colective si functiuni complementare propuse

POTmax 40%

Art. 16 Coeficient de utilizare maxim al terenului

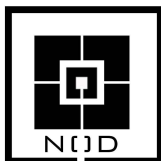
Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Locuinte colective si functiuni complementare propuse

CUT max 3.0

INDICI URBANISTICI - PROPUȘ

SUPRAFAȚA TEREN	2 876 mp
Locuinte colective si functiuni complementare propuse	POT max 40% CUT max 3.0
Locuinte colective si functiuni complementare propuse max S+P+8E	H coama max - 29 m H cornisa max - 29 m
Locuinte colective propuse max S+P+2E	H coama max - 10 m H cornisa max - 10 m



Proiect număr: 5/2018
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989, nr.75, CF. 447929, nr.top. 447929
Beneficiar: D'AR-TEX IMOBILIARE SRL
Titlu proiect: Elaborare PUZ - Locuinte colective cu SAD la parter in regim S+P+8E, locuinte colective in regim S+P+2E

NOD PROJECT

Bilant teritorial din S_{total}:	100% - 2876 mp
$S_{constructii}$	Max 40% - 1150.40 mp
S_{verde}	Min 20% - 575.20 mp
$S_{circulatii}$	Max 40% - 1150.40 mp

Concluzii - măsuri în continuare

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

Certificatul de Urbanism care se va elibera, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la lucrările ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. MIRON SUTEU
Arh. CARMEN FALNITA