



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca,

Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. GENERALITATI

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 prezent, aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII" intravilan Timișoara, CF 439560 NR. TOP. 439560; (locuinte individuale), CF 439561 NR. TOP. 439561; (locuinte individuale), CF 439564 NR. TOP. 439564; (locuinte individuale), CF 439565 NR. TOP. 439565; (locuinte individuale). Terenurile pentru drum, identificate prin CF 439577 NR. TOP. 439577; (teren arabil pentru drum), CF 449127 NR. TOP. 449127; (teren arabil pentru drum) isi pastreaza functiunea si vor fi cedate domeniului public pentru realizare accese, conform PUZ aprobat prin HCL 77/2010, cuprinde 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;



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca,

Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

- 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);

- Etapa 2 P.U.G. al Municipiului Timișoara - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012;

- PUZ aprobat prin HC 77/2010 "Locuințe individuale, colective, functiuni complementare, comert, servicii".

- C.u. nr. 2378 din 09.07.2020.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective si functiuni complementare, comert, servicii" Zona Calea Torontalului DN KM562+850, cu acces de pe latura Nord-Est la DN6, KM 562+850 elaborat pe teren arabil intravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin **CF 439560 NR. TOP. 439560; (locuințe individuale), CF 439561 NR. TOP. 439561; (locuințe individuale), CF 439564 NR. TOP. 439564; (locuințe individuale), CF 439565 NR. TOP. 439565; (locuințe individuale), CF 439577 NR. TOP. 439577; (teren arabil pentru drum), CF 449127 NR. TOP. 449127; (teren arabil pentru drum)**, cuprinde 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.

Parcelele cu CF 439577 NR. TOP. 439577; (teren arabil pentru drum), CF 449127 NR. TOP. 449127; (teren arabil pentru drum), isi vor pastra reglementarile si nu vor exista modificari in privinta acestora.

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 loturile de teren reglementate, aflate în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, o suprafață totală de 13.131,00 mp. Parcele studiate ce vor fi reglementate sunt identificate prin **CF 439560 NR. TOP. 439560; (locuințe individuale), CF 439561 NR. TOP. 439561; (locuințe individuale), CF 439564 NR. TOP. 439564; (locuințe individuale), CF 439565 NR. TOP. 439565; (locuințe individuale), CF 439577 NR. TOP. 439577; (teren arabil pentru drum), CF 449127 NR. TOP. 449127; (teren arabil pentru drum)**. Parcelele cu **CF 439577 NR. TOP. 439577; (teren arabil pentru drum), CF 449127 NR. TOP. 449127; (teren arabil pentru drum)**, isi vor pastra reglementarile si nu vor exista modificari in privinta acestora.

Prezentul PUZ se aproba prin Hotararea Consiliului Local a Municipiului Timișoara in baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Din punct de vedere juridic, terenurile ce sunt regelementate sunt arabile, in intravilan, si sunt in proprietatea urmatorilor: **SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L..**



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca,

Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

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

2. PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din intravilan

Terenurile cuprinse in prezenta documentatie sunt terenuri –categoria de folosinta teren arabil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile arabile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite 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.

Parcelele ce fac obiectul proiectului se vor încadra în această situație ulterior obținerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Conform C.U. nr 2378 din 09.07.2020, terenurile un sunt incluse in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

2.1.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții 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.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea 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 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în Construcții;



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

- 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.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este conditionata de obligația efectuării, lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați, conform Planului de Actiune asumat de beneficiari.

2.2.7. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

Pentru LOT **4,5,8,9 – locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii - propunere:**

POT max :	35%
CUT max :	1.3

Pentru LOT **41,42 – teren pentru drum – nu se modifica prin prezentul PUZ:**

2.2.8. Lucrări de utilitate publică

Terenuri din prezenta documentație sunt terenuri proprietate privata – persoane fizice si juridice –categorie de folosinta teren arabil intravilan.

Terenuri – domeniu privat ce urmeaza sa fie cedat domeniului public din care se va face accesul la noile parcele sunt reglementate conform PUZ aprobate prin HCL. 77/2010

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Domeniul de aplicare

Parcelele pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în intravilanul Mun. Timișoara și au o suprafață totală de 13,131.00 mp, funcțiunea propusa fiind cea de locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii.

Propunerea PUZ – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COERT SI SERVICII", vizeaza dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuire colectiva, zona reglementata prin HCL 77/2010 ca zona pentru "Locuinte individuale, colective si functiuni complementare, comert, servicii".

In vederea realizarii acestei documentatii s-a eliberat de catre Primaria Municipiului Timisoara, C.U. nr. 2378 din 09/07/2020

Terenul ce face obiectul prezentului PUZ are urmatoarele functiuni:

- Locuinte colective propuse
- Functiuni complementare, comert si servicii
- Drum – cai de circulatie auto si pietonale



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

3.2. Utilizari permise

Locuinte colective propuse

- Locuinte colective in sistem izolat si cuplat
- Amenajari aferente locuintelor
- Cai de acces carosabile si pietonale in incinta
- Parcari la sol si drumuri de servire
- Parcaje la demisol
- Spatii verzi
- Spatii verzi si plantatii de protectie/aliniament
- Locuri de joaca pentru copii
- Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara
- Constructii pentru gospodarie comunala
- Imprejmuiri
- Platforme colectare deseuri menajere

Cai de comunicatie rutiera

- Cai de comunicatie (construire, modernizare, largire), trotuare, alei pentru ciclisti, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapet de protective, plantatii de protectie).
 - Amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public
 - Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau supraterane.

3.3. Utilizari premise cu conditii

Locuinte colective propuse

Funciunile complementare permise vor respecta urmatoarele conditii:

- Sa nu genereze transport greu
- Sa aibe posibilitatea de a asigura in parcela proprie stationarea autovehiculelor aferente acestei functiuni
 - Sa fie activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitare deseuri
 - Sa nu fie sursa de poluare fonica
 - Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile sis a fie pusa in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

3.4. Interdictii temporare:

- Zonele afectate de retele (electrice, canalizare, alimentare cu apa gaze, telefonie, fibra optica etc) sunt supuse interdictiei temporare de construire, pana la gasirea solutiilor de deviere a acestora pe langa caile de circulatie, prin grija operatorului de retea sau a proprietarului terenului (daca este cazul);
 - Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.



3.5. Utilizari interzise

Locuire colectiva – propusa:

- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activitati de depozitare, comert en-gros, antrepozite;
- Statii de intretinere auto cu capacitate peste 5 masini;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare in spatiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deseuri

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 asigurarea iluminatului natural a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială).

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 ora și 1/2, potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandările 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.

În zona reglementată a fost propus drum de acces la loturile nou formate pe direcția Sud-Vest-Nord-Est. Acesta poate fi accesat atât prin partea Nord-Estică, dintr-un drum colector dinspre intersecția Metro II cât și prin partea Sud-Vestică, prin DE732/1/1, drum de exploatare, racordat la rețeaua majoră de circulație DN6 prin intermediul drumului de acces la METRO II.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejmuiri, aparate de intrare, rampe de acces în demisol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

Rampa de acces în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.



Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timiș, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

Construcțiile pot fi autorizate în zona în care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Se impune o retragere de 5,00 m față de limita cu drumurile publice.

Se propun 2 cai de acces, ambele derivate din DN6.

- Un acces pe latura Nord-Estică printr-un drum colector dinspre intersecția METRO II, magazin amplasat pe parcela vecină;
- Un acces pe latura Sud-Vestică prin DE732/1/1, drum de exploatare, racordat la rețeaua majoră de circulație DN6 prin intermediul drumului de acces la METRO II.

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

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și cea posterioară ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu asigurarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

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 însoțire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Numărul construcțiilor nu este limitat. Construcțiile se vor încadra în procentul maxim de ocupare al parcelei.

Nu se admit calcane spre vecini decât pentru clădiri cuplate sau înșiruite, proiectarea trebuind să fie corelată.

Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto pe parcela, având min 3,00m

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând limita de implantare propusă, cu posibilitatea alipirii construcțiilor de pe două parcele vecine pe limita de proprietate comună.

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).

Retragerile față de limitele laterale vor fi astfel:

- Se permite amplasarea pe limita de proprietate a construcțiilor în cazul imobilelor cuplate sau înșiruite și doar cu acordul vecinilor.

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

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min 10,00 m față de limita posterioară a parcelelor.

Pe parcela este posibilă amplasarea de anexe (terase acoperite, chioscuri, barbeque, piscine, magazine unelte grădina, biciclete, etc) pe limita posterioară a parcelei



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca,

Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

sau sub aceasta distanta, cu conditia ca aceasta sa nu depaseasca inaltimea de 3,00 m la cornisa de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate.

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public (direct, sau prin servitute de trecere), avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor.

Numarul si configuratia acceselor carosabile se stabileste in functie de destinatia functionala a constructiei, de capacitatea acesteia si de numarul de utilizatori, cu conditia asigurarii acceselor pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Pozitia acceselor carosabile nu este fixa, ea va fi stabilita la momentul autorizarii constructiilor.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta.

Este permis ca doua parcele alaturate sa foloseasca accesele auto in comun, acolo unde este cazul, in baza unei servituti de trecere.

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, 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 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

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează 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.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca,

Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

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 este cazul).

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite 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 terenurilor reglementate prin prezentul PUZ a fost stabilită prin HCL aprobat 77/2010.

Ulterior, în baza unui nou PUZ se pot admite dezmembrări sau alipiri.

Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniu public sau se vor acorda servituți de trecere.

Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Cladirile 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 accesese 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 servituti de trecere.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcției se va 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 însoirii construcțiilor (conform Ordinului 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 însoirii acestora.

Locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii – propus: Lot 4,5,8,9

Regimul de înălțime al imobilelor cu funcțiunea de locuire colectivă este de **maxim D+P+2E+Er**

Înălțimea maximă a construcțiilor este de **13,00m**

Inaltimea maxima la cornisa în cazul cladirilor cu sarpanta este de **10,00m**.

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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 pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

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.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

În cazul prezentului regulament:



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca, Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

Pentru LOT **4,5,8,9 – locuinte colective, functiuni complementare, comert si servicii propuse:**

POT max :	35%
CUT max :	1.3

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. Suprafetelor parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii:

- 1.15 locuri de parcare/apartament

- Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specific.

Eliberarea Autorizatiei de Construire pentru constructii ce necesita spatii de parcare este conditionata de posibilitatea realizarii acestora in 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 traficului care se intersectează.

Se recomanda asigurarea locurilor de parcare si la demisolul cladirilor.

4.5.2. Spații verzi și plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

Se vor asigura spatii verzi in suprafata de min 20% din suprafata parcelei in cadrul fiecărei parcele de locuire colectiva cu functiuni complementare.

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate

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.

Pot fi amplasate rețele de utilitati si constructii pentru utilitati si mijloace publicitare in zona verde.

4.5.3. Împrejmuiri

Potrivit prevederilor RGU aprobat prin HG nr525/1996 imprejurimile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate (daca e cazul).

Împrejmuirile spre strada se vor pozitiona pe linia de aliniere a strazii (daca e cazul). Portile imprejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai inspre interior (daca este cazul).

Daca se doreste delimitarea aceasta poate fi facuta prin amenajarea spatiului verde, borduri sau jardiniere.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 72/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Zona Calea Torontalului nr. DNKM 562+850

Beneficiar: SC CANOVA CCM SRL, Cilibiu Roxana Nicoleta, Faur Alexandra Daniela, Bude Zlatinca,

Bude Dumitru, S.C. EUROBANAT PETROCHEM-P S.R.L.

Titlu proiect: PUZ - "LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT SI SERVICII"

Spre frontul strazilor si spre limitele laterale dintre parcele se recomanda a se imprejmui terenul cu gard transparent, cu o zona de soclu de maxim 0.60 m inaltime si gard transparent de maxim 1.80 m inaltime sau din elemente metalice transparente discontinue, ori cu jardiniere de plante.

Aceste elemente vor fi discontinue.

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul zonei cu funcțiunea de locuire colectiva, functiuni complementare, comert si servicii.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unei constructii adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (in principal raportarea la vecinatati) pentru integrarea fireasca in fondul construit existent.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Sef de proiect,
Arh.MIRON SUTEU

Verificator
Arh. CARMEN FALNITA