

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

PLANUL URBANISTIC ZONAL

„Parcela nr. Cad. 448535 – Timisoara”

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

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 parcelei, 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 Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/96 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanism, elaborarea și actualizarea documentațiilor de urbanism, Ordinul 233/2016.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000.

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

3. Domeniu de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, jud. Timiș, constituită din parcela cadastrală cu nr.Cad.: 448535, INTRAVILAN Timișoara, în suprafață totală de **1299 mp**, identificată prin **CF NR. 448535** - Municipiul Timișoara, jud. Timiș.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

- Este permisă construirea de locuințe colective cu maxim 16 unități locative/parcelă conform planșei de „Reglementari urbanistice” și anexele aferente. Este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor având funcțiunea de locuire colectivă, pentru funcțiuni complementare - servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare, birouri pentru desfasurarea activitatilor liberale cu acordul vecinilor direct implicați (care implica maxim 5 persoane.). Funcțiunea dominantă, locuirea colectivă, trebuie să existe pe parcela din zona rezidențială propusă.
- Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din zonă.
- Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, a celor care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat, cu excepția celor mai sus menționate, sau care să intre în contradicție cu punctele anterioare.
- Zonele impermeabile de tipul teraselor, locurilor de parcare, platformelor de orice fel, adunate la suprafața construită la sol nu pot depăși 25% din suprafața terenului pentru parcela respectivă.
- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.
- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă pînă la frontul construit.
- Este interzisă orice intervenție a riveranilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.
- În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.
- Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Proiect Urbanistic de Detaliu – pentru modificări de amplasament, sau Proiect Urbanistic Zonal pentru modificarea regimului maxim de înălțime, al utilizării permise, a P.O.T.-ului sau C.U.T.-ului (dar nu cu mai mult de 15% față de cel inițial).

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA 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 considerate 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 Construcții.
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
 - HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.
 - HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT 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.
- În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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 nr.119/2014 privind normele de igienă cu completările ulterioare.

- Se admit până la două construcții principale pe parcelă și până la două anexe gospodărești în regim P.
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri și a celor pentru public.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 și completările ulterioare pentru „Aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viața al populației”.

Art.3 3

- (1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.*
- (2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1).*

Art.4

c) Spatii amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

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 zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare, cu maxim 16 unități locative/parcelă – parcela 01, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fixă de 6,00 m față de aliniament, conform reglementărilor din planșa nr. U03 "Reglementări urbanistice";
- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru circulații carosabile și pietonale, împrejmui, spații verzi.

Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 14,00 m față de axul străzilor cu un profil transversal de 16,00 m – strada Dr. Grigore T. Popa – acrosabil asfaltat, conform plansei nr. U03 - "Reglementari urbanistice" si U06 – "Posibilitați de mobilitate";
- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care a fost asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Amplasarea in interiorul parcelei - amplasare fata de limitele laterale ale parcelei:

- Construcțiile se pot amplasa izolat pentru zona de locuinte colective;
- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil pentru regim de înălțime de maxim P+M/Er; construcțiile ce vor depăși 2 niveluri vor

respecta distanța minimă de 1/2 din H cornișă față de mezinile laterale, respectând condițiile minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

- Față de parcelele vecine cu nr. Cad.435921 și nr. Cad. 435922, retragerea va fi fie de minim 6,00 m pentru regimul de înălțime maxim S+P+2E sau fie de 3,00 m sau Hcornișă/2 pentru regimul de înălțime maxim S+P+1E, conform planșei U03- Reglementări urbanistice.
- Față de parcela vecină cu nr. Cad.425048, retragerea va fi de minim 8,00 m sau de Hcornișă/2 pentru regimul de înălțime maxim S+P+2E+M/Er.
- Construcțiile amplasate izolat vor respecta distanța de minimum jumătate din înălțimea maximă la cornișă (h/2) față de limitele laterale, dar nu mai puțin de 3,0 m și conform codului civil.
- Se admite amplasarea anexelor la limita de proprietate în situația în care înălțimea maximă a acestora nu depășește 3,00 m de la cota trotuarului.

Amplasarea în interiorul parcelei - amplasare față de limita posterioară a parcelei:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 7,00 m față de limita posterioară a parcelei în zonele de locuințe colective cu funcțiuni complementare cu maxim 16 unități locative – parcela 01, conform planșei U03 – Reglementări urbanistice. Este posibilă amplasarea de anexe sub această distanță cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului.
- Clădirile pot fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, la parterul clădirii, având minimum 3m lățime.

❖ Balcoanele de la nivelele superioare parterului pot depăși zona de implantare, cu condiția respectării Codului Civil.

❖ Parcajele auto se vor realiza la subsolul construcțiilor. Subsolul poate să depășească zona de implantare a construcției, și are posibilitatea de a fi extins, având o zonă de implantare mai mare conform planșei U03 –Reglementări urbanistice, respectiv U06 – Mobilare urbanistică.

2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII :

Accese carosabile:

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.
- Construcțiile vor fi accesibile printr-un drum în incintă cu acces public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Accese pietonale:

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

3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperisuri, suprafețe betonate, drumuri și parcuri aferente construcțiilor propuse, prin intermediul unei rețele pluviale îngropate, din tuburi PVC-KG, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție îngropat, amplasate ambele în zona verde. De aici apele de ploaie pre-purate vor fi evacuate în conducta de canalizare menajera proiectată, urmând să ajungă în canalizarea orasului, existentă pe strada Grigore T. Popa. Apele vor fi descarcate printr-o conducta de refulare, L=25 m. Zona studiata în PUZ va avea în subteran un nivel cu spații de parcare. Pentru acest nivel în subsol se propune o rețea de canalizare pluvială independentă care descarcă apele colectate printr-o stație de pompare și le descarcă în canalizarea pluvială propusă. Aceste detalii se vor stabili și dimensiona cu exactitate la faza de proiect tehnic, moment la care toate detaliile acestui proiect vor fi finale.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Parcelarea

- Adâncimea parcelei rezultate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Nu se admit de dezmembrări sau comasări de parcele ulterioare PUZ-ului.

Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită, astfel:
 - **Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare:**
 - regim de înălțime maxim **S+P+2E+M/Er**
Pentru regimul de înălțime maxim de S+P+2E+M/Er: H maxim cornișă = 11,00m (pentru S+P+2E – max. 10 m); H maxim coamă sau atic etaj retras = 13,00m (pentru S+P+2E – max. 12 m);
Pentru regimul de înălțime maxim de P+1E: H maxim cornișă = 6,00m; H maxim coamă sau atic = 9,00m;

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 finisajul exterior vor fi de buna calitate, specifice cadrului arhitectural de tip urban.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

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

• Zona locuințe colective cu funcțiuni complementare:

P.O.T. = max. 40 % C.U.T. = max. 1,40 m

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

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 după cum urmează:
 - 1,15 locuri de parcare/apartament pentru zona de locuire colectivă.
 - Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelei, doar la subsolul incintei, în funcție de necesitățile viitoarelor construcții.
 - pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
 - Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
 - Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
 - Intrările și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse astfel încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 30,00% din suprafața totală a terenului studiat, conform HCL 62/2012 Timișoara pentru zonă rezidențială de locuințe colective.
 - Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate și de plantații de protecție.
 - Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.
 - Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Împrejmuiri posibile

- La limita de proprietate dinspre stradă, împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm.

Împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea maxim 2,50 m, vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

- În cazul parcelei destinate locuirii colective cu funcțiuni complementare, se recomandă lipsa gardului spre stradă, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la creerea spațiului public.

- Sunt permise elemente opace în planul împrejmirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapetși de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

- Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

- Se recomandă dublarea împrejmirii cu gard viu.

Gestionarea deșeurilor

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

BILANT TERITORIAL

Bilanț teritorial

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața	%	Suprafața	%
Suprafața totală	1 299,00	100	1 299,00	100
Teren curți construcții	1 299,00	100	-	-
Zonă locuire colectivă cu funcțiuni complementare	-	-	1 299,00	100,00
P.O.T. Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare	40%			
C.U.T. Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare	1.40			

Bilanț parcelar

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața	%	Suprafața	%
Suprafața totală	1 299,00	100	1 299,00	100
Teren curți construcții	1 299,00	100	-	-
Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare	-	-	1 299,00	100,00
Din care – spații verzi amenajate, de incintă	-	-	389,70	30,00
Din care – alei carosabile și parcări amenajate*	-	-	389,70	30,00

*Alei carosabile și parcări, de incintă – 389,70 din zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona analizată prin PUZ propunem a fi încadrată în următoarele subzone:

Tipurile de subzone funcționale :

L1: Zona locuințe colective cu funcțiuni complementare;

GENERALITĂȚI:

Zona locuire colectivă și funcțiuni complementare cuprinde parcela numerotată 01.

L1: Zona locuire colectivă cu funcțiuni complementare – parcela nr. 01

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare cuprinde parcela numerotată 01.

Art. 1 Zone si subzone funcționale

- L – zona locuire colectivă cu funcțiuni complementare cu maxim 16 unități locative/parcelă.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective cu apartamente, cu un regim maxim de înălțime S+P+2E+M/Er.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- instituții, servicii, comerț, alimentație publică - maxim 40 locuri;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- cofetării;
- parcaje subterane;
- Parcaje supraterane aferente spațiilor de tip SAD de la parter – maxim 1 loc de parcare suprateran.
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații pentru sport și recreere adecvate locuirii, spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea echiparea tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale private, drumuri în incintă cu acces public;
- locuințe colective.
-

Art. 5 Utilizari permise cu conditii

- se permite schimbarea destinației unităților locative de la nivelul parterului sau una – două încăperi, numai pentru categoriile de funcțiuni complementare birouri pentru activități liberale, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatura, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare;
- Orice tip de activitate să se desfășoare doar în interiorul clădirilor;

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozități en-gros sau mic-gros;
- depozități de 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;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- Orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă.
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice;

**Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR
REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății cu completările ulterioare.

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a dormitoarelor la locuințe, a spațiilor administrative, de birouri în cazul funcțiunilor complementare celei de locuit.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament și trotuare, având o lățime de 16,0 m, respectiv de 12,0 m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixă de 14,0m față de axul străzii Dr. Grigore T. Popa de 16,0 m lățime, respectiv 6,0m pentru strada cu 12,0 m lățime.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Clădirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixă de 6,0m față de aliniament pentru strada Dr. Grigore T. Popa de 16,0 m lățime, respectiv 0,0m pentru strada cu 12,0 m lățime.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și anexe.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Toate construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 7,00 m față de spatele parcelei cu CF nr. 443180 sau H/2 cornișă, conform planșei U03 – Reglementări urbanistice.

Doar construcțiile anexe parter se pot amplasa până la limita din spate a proprietății celeilalte cu înălțime care depășește 3,00 m se vor amplasa retrase la min. Jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii respective.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Construcțiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil.

- în cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 3,00 m sau jumătate din înălțimea la cornișă pentru clădirile D/S+P+1E, D/S+ P+1E+M/Er, D/S+P+2E, D/S+P+2E+M/Er.

- Nu se permit construcții de construcții garaje permanente sau provizorii în cadrul incintei, la nivelul solului .
- nu se admit calcane spre vecini decât pentru anexe ce nu depășesc Hcornișă max. de 3,00 m, proiectarea trebuind corelată.

- clădirile pot fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, la parterul clădirii, având minimum 3m lățime.

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public. Accesul se face de pe strada Dr. Grigore T.Popa de 16,0 m lățime, carosabil asfaltat, apoi din drumul de 12,0 m lățime alăturat, conform U03 – reglementări urbanistice.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

. Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timisoara, rețea administrată AQUATIM s.a., existența pe str. Grigore T. Popa (conducta Dn. 300 mm).

Pentru alimentarea construcției propuse se va executa o conductă de apă care se va lega la conductă stradala existența printr-un bransament; conductă de apă va fi realizată din PE-HD, Pn 10 atm, De.90 mm, L=38 m și va asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din imobilul propus. Lungimea totală a bransamentului propus va fi de 10 m.

De asemenea, la cca 1,5 m fata de limita de proprietate se va monta un camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara (aflat in administrarea AQUATIM s.a.) de pe str. Grigore T. Popa, ovoid 40/60 cm.

Apele menajere de la constructiile propuse vor fi colectate printr-o conducta de canalizare propusa pe drumul

de acces (PVC, D=250 mm, L=40 m) si apoi se vor descarca in caminul de racord menajer, amplasat la cca 1,5 m fata de limita de proprietate. De aici, printr-o conducta de racord menajer, apele colectate se deverseaza in reseaua de canalizare stradala existenta, D = 600 mm.

Racordul de canalizare este constituit din conducta de PVC-KG, SN4, D= 160 mm, care pleacă din căminul de racord CR si se descarcă direct in conducta de canalizare existenta pe strada Grigore T. Popa. Lungimea racordului este de L = 7 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational.

Aceasta canalizare menajera preia si debitul de apa pluviala pre-epurata, printr-o conducta de refulare, avand o lungime de 25 m, din bazinul de retentie. Acest debit pluvial este descarcat treptat, dupa momentul ploii, pentru a nu incarca debitul in conducta menajera.

Apele uzate mixte sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperisuri, suprafete betonate, drumuri si parcuri aferente constructiilor propuse, prin intermediul unei retele pluviale ingropate, din tuburi PVC-KG, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie ingropat, amplasate ambele in zona verde. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate in conducta de canalizare menajera proiectata, urmand sa ajunga in canalizarea orasului, existenta pe strada Grigore T. Popa. Apele vor fi descarcate printr-o conducta de refulare, L=25 m.

Lungimea retelei de canalizare pluviale este 18 m, realizată din tuburi PVC-KG, D=315 mm.

Zona studiata in PUZ va avea in subteran un nivel cu spatii de parcare. Pentru acest nivel în subsol se propune o retea de canalizare pluviala independentă care descarcă apele colectate printr-o statie de pompare și le descarca în canalizarea pluvială propusa. Aceste detalii se vor stabili si dimensiona cu exactitate la faza de proiect tehnic, moment la care toate detaliile acestui proiect vor fi finale.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a Municipiului.

Drumurile existente sunt în proprietatea publică a localității. Nu se propun cedări de drumuri în domeniul public, drumurile fiind doar de incintă.

Rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu se mai admit alipiri sau dezlipiri ale parcelei ulterior PUZ-ului.

Nu se vor ceda suprafete de teren necesare amenajării de zone verzi, parcuri, deschiderii de drumuri, piețe publice, alei și fundături – spațiile verzi vor rămâne în proprietate privată, în cadrul incintei.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Pentru construcțiile din această zonă, maxim este S+P+2E+M/Er. Pentru regimul de înălțime maxim de S+P+2E+M/Er: H maxim cornișă = 11,00m (pentru S+P+2E – max. 10 m); H maxim coamă sau atic etaj retras = 13,00m (pentru S+P+2E – max. 12 m); Pentru regimul de înălțime maxim de P+1E: H maxim cornișă = 6,00m; H maxim coamă sau atic = 9,00m;

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistica, reclame, firme.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% cu un coeficient de utilizare a terenului de 1,40.

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

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni. Se propune un număr de minim 1,15 loc de parcare/unitate locativă

Intrările și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Construcțiile de parcaje vor fi realizate doar la subsol, din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

Locurile de parcare vor fi dispuse cu preponderență la subsol.

Se vor asigura 20 locuri de parcare la subsol și 1 loc de parcare suprateran.

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă constructibilă destinată locuirii. Spațiul verde de incintă va fi de minimum 30% din suprafața parcelei, conform HCL 62/2012 Timișoara.

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.

Art. 27 Împrejmuiri

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea maxim 2,50 m înălțime. Vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

În cazul parcelei destinate locuirii colective cu funcțiuni complementare, se recomandă lipsa gardului spre stradă, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la crearea spațiului public.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc:

- **L – zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare S+P+2E+M/Er, P.O.T. = 40%, C.U.T. = 1,40;**

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, Jud. Timiș.

VI. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a "Elaborare PUZ – Locuințe colective cu funcțiuni complementare" – parcela cu Nr. Cad. 448535 intravilan - Mun. Timișoara, jud. Timiș, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

întocmit,
specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics