



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 128/2020

Adresa: jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr.120, CF 450407

Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.

Titlu proiect:PUZ – ZONA MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII 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.

Regulamentul prezent, aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) “**ZONĂ MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**” intravilan Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr 120, CF nr. 450407 nr.TOP 450407, 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. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM–010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;



LEVANT PROJECT

- 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;

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal “**ZONĂ MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, elaborat pe teren în intravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin CF 450407, NR.TOP 450407, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.3. Domeniul de aplicare

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 în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 10036 mp, cu front pe latura Nordica la strada Lt. O. Balea și pe latura Sudica la strada Mircea cel Batran.

Parcela studiată este identificată prin CF 450407, NR.TOP 450407 – teren intravilan Timișoara, proprietar S.C. VABELD-ROM S.R.L.

Funcțiunea propusă fiind ZONĂ MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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 “Plan reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri în intravilan

Terenul studiat este situat în intravilanul mun Timișoara și are categoria de folosință teren arabil și curți construcții.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile curți construcții 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



LEVANT PROJECT

rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Parcela ce face obiectul proiectului se va 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

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

Amplasamentul proiectului nu se situează în apropierea vreunui sit de importanță comunitară.

2.1.3. Resursele subsolului

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

2.1.4. Resursele de apă

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

2.1.5. Zonele construite protejate

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

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

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;
- 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.



LEVANT PROJECT

- 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. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Se recomandă ca, clădirea în care se va desfășoara activitate zilnică administrativă, comercială să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Retrageri zona implant:

- latura N: **min.4.00 m sau $h/2$, unde h = inaltime cladire**, fata de limita
- latura V: **min.4.00 m sau $h/2$, unde h = inaltime cladire**, fata de limita
- latura S: **min.4.00 m sau $h/2$, unde h = inaltime cladire**, fata de limita
- latura E: **min.4.00 m sau $h/2$, unde h = inaltime cladire**, fata de limita

2.3.1. 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.

Aliniment propus:

- latura N: **min.4.00 m sau $h/2$, unde h = inaltime cladire**, fata de limita
- latura V: **min.4.00 m sau $h/2$, unde h = inaltime cladire**, fata de limita
- latura S: **min.4.00 m sau $h/2$, unde h = inaltime cladire**, fata de limita
- latura E: **min.4.00 m sau $h/2$, unde h = inaltime cladire**, fata de limita

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru amenajări exterioare, spații verzi sau lucrări edilitare.

2.3.2. 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 de fund 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 însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Numarul constructiilor nu este limitat. Constructiile se vor incadra in procentul maxim de ocupare al parcelei.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de $H/2$ sau min 4.00m fata de limite, conf. planșei de reglementări urbanistice, unde h reprezinta inaltimea constructiei propuse.

Nu se admit calcane spre vecini.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând limita de implantare conform subcapitolului mai sus detaliat.



LEVANT PROJECT

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

Construcția se va amplasa cu o retragere de minim 4.00 m sau h/2 față de limita posterioara, respective limita Sudică – strada Mircea cel Batran.

Construcția va avea regim max de înălțime S+P+3E+Er/M și nu trebuie să depășească înălțimea de 18,00m la coamă și 18,00m la cornisa de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate.

2.3.4. Amplasarea față de drumurile publice:

LOT 1

Se propun 3 accesuri noi la nivel de parcela de pe latura Estică, respectiv strada nou propusa de tip intrare-iesire și relocarea accesului existent de pe latura Nordică- str. Lt. O. Balea.

LOT 2

Lotul nr 2 va fi cedat domeniului public pentru construire strada noua de acces cu zone aferente și a intersecției de tip „T” semaforizată pentru întregire profil stradal PTT 2, conform Comisiei de Circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020. Strada noua propusa va face legătura între str. Ovidiu Balea și str. Mircea cel Batran. Aceasta are ca scop facilitarea acceselor noi propuse pe parcela.

Accesele nou propuse pe parcela studiată se vor reglementa prin obținerea unui noi comisii de circulație.

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

Soluția propusa respectă și nu depășește indicii urbanistici maximi propusi prin documentația dată spre reglementare și anume:

POT max : 35%

CUT max : 1.6

2.3.6. Utilizări permise

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

- Locuințe colective
- Amenajări aferente locuințelor
- Căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- Parcări la sol și subterane pentru deservirea funcțiunii de locuințe colective și funcțiuni complementare
- Spații verzi
- Locuri de joacă pentru copii, ce pot fi realizate pe spațiul verde
- Construcții pentru echiparea tehnico – edilitară a zonei, subterane sau supraterrane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilităților, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, post trafa etc.
- Împrejmuiri
- Platforme colectare deșeuri menajere
- În zona verde se permite amplasarea de construcții pentru utilități și echiparea tehnico-edilitară a parcelei, trotuare și alei care să deservească circulației pietonale, precum și locuri de joacă pentru copii.



LEVANT PROJECT

- Alte funcțiuni compatibile

Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

2.3.7. Utilizari permise cu conditii

- Activități nepoluante fără riscuri tehnologice
- 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
 - Orice instalație/construcție se va amplasa cu avizul autorităților de resort.
 - Se vor asigura funcțiuni complementare destinate locuitorilor din zonă
 - Funcțiunile complementare permise vor respecta următoarele condiții:
 - sa nu genereze transport greu
 - sa aibă posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni
 - sa fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri
 - sa 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.

La nevoie vor fi amplasate rețele de utilități și construcții pentru utilități și mijloace publicitare în zona verde.

Funcțiunile complementare vor fi:

- Spații pentru servicii și comerț de capacitate redusă, de ex: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, cafenele, patiserii, coafor, birouri 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 paralele cu funcțiunea de locuire
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - Să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

2.3.8. Interdicții temporare

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.



LEVANT PROIECT

- Nu este permisă amplasarea de construcții pe zona verde, în afara celor pentru utilități și mijloace publicitare, a trotuarelor, aleilor și căilor de circulație pietonală precum și spațiile de joacă pentru copii.

2.3.9. Utilizari interzise

- Activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor,
- Sunt interzise constructiile care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare si dirijare a traficului de pe drumuri si prezinta riscuri de accidente

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Terenul din prezenta documentație este teren proprietate privata – persoana juridical – teren arabil si curti constructii (constructii de locuinte, industrial si edilitare) ce se va reglementa conform prezentei documentatii.

LOT 1 – teren pentru locuinte colective si functiuni complementare

LOT 2 – teren pentru circulatii

Lotul nr 2 va fi cedat domeniului public pentru construire strada noua de acces cu zone aferente si a intersectiei de tip „T” semaforizata pentru intregire profil stradal PTT 2, conform Comisiei de Circulatie nr. DT2020-002439/10.12.2020. Strada noua propusa va face legatura intre str. Ovidiu Balea si str. Mircea cel Batran. Aceasta are ca scop facilitarea acceselor noi propuse pe parcela.

Accesele nou propuse pe parcela studiata se vor reglementa prin obtinerea unui noi comisii de circulatie.

2.4.1. Accese carosabile

Se propune realizarea unei intersectii de tip „T” semaforizata care sa permita accesul pe parcela printr-o strada nou propusa din strada Lt. O. Balea, conform Comisiei de Circulatie nr. DT2020-002439/10.12.2020, obtinuta pentru PUZ in curs de elaborare conform Aviz de Oportunitate nr 06/27.02.2020.

Se propune intregirea profilului stradal propus, cu profil transversal de 12m, ce permite accesul pe parcela atat de pe str. Lt. Ovidiu Balea cat si de pe str. Mircea cel Batran, conform Comisiei de Circulatie nr. DT2020-002439/10.12.2020, obtinuta pentru PUZ in curs de elaborare conform Aviz de Oportunitate nr 06/27.02.2020. Strada faciliteaza legatura intre str. Lt. O Balea si str. Mircea cel Batran. De asemenea se propune relocarea accesului existent din str. Lt. O. Balea.

Noua strada propusa va deservi accesele noi propuse care se vor reglementa prin obtinerea unui noi comisii de circulatie.

Numărul și configurația acceselor carosabile se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării accesurilor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.



LEVANT PROJECT

Suprafata noii strazi propuse va fi alcatuita dintr-o parte de teren care se va dezmembra din terenul inregistrat in Cf nr. 448927 si dintr-o parte de teren care se va dezmembra din terenul inregistrat in CF nr. 450407.

Cedarea terenurilor catre domeniul public se va face dupa obtinerea Autorizatiei de Construire dar inainte de edificarea Constructiilor in cartea funciara.

Se prevede realizarea etapizata a accesului de pe Str. Lt.Ovidiu Balea pe strada noua creata , avandu-se in vedere situatia actuala a strazii principale de acces LT. O. Balea si situatia de perspectiva cu largirea acesteia la 4 benzi de circulatie, cu trotuare, zone verzi si piste velo.

2.4.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire.

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.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

2.5.1. 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;

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
- beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

2.5.2. 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 sau investitori, 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 sau investitori.

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).



LEVANT PROJECT

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.

2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII SI ALE CONSTRUCȚIILOR

2.6.1. Parcelarea

Dezmembrarea terenului studiat se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.

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.

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

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:



LEVANT PROJECT

Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul de înălțime al construcției este de maxim S+P+3E+Er/M.

Înălțimea maximă de 18.00m.

2.6.3. 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 permise 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.

2.6.4. 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:

Regim maxim de înălțime:	S+P+3E+Er/M
POT max :	35%
CUT max :	1.6

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

2.7.1. Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor anexei 2 NORME LOCALE PRIVIND DETERMINAREA NUMĂRULUI LOCURILOR DE PARCARE aferentă PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL105/2012.

Pe parcelă vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care să deservească funcțiunilor propuse.

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor și nr locurilor de parcare vor fi conform Avizului Comisiei de Circulație obținut în faza de AC.

Se va respecta numărul minim de parcare impus de lege pentru zonele comerciale.



LEVANT PROJECT

Locurile destinate persoanelor cu handicap se vor realiza conform prevederilor Legii nr. 448/2006, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap. Aceste locuri vor deservei funcțiilor complementare propuse pe zona reglementată.

2.7.2. Spații verzi și plantate

Spatiul verde reprezintă min.15% din suprafața totală de 10 036mp a terenului identificat prin CF nr 450407. 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 utilități și construcții pentru utilități și mijloace publicitare în zona verde.

2.7.3. Împrejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, se propun a fi realizate elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0.60m înălțime, și din elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80m. Aceste elemente vor fi discontinue.
Nu se sugerează executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

2.7.4. Gestionarea deșeurilor

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

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Se propune împărțirea terenului în 2 subzone, astfel:

- LOT 1 - Teren pentru construire locuințe colective și funcțiuni complementare
- LOT 2 Teren propus spre cedare către domeniul public pentru realizare strada nouă de acces și amenajare intersecție tip „T” semaforizată
- Zona verde – min 15% din suprafața totală de 10 036 mp a terenului identificat prin CF nr 450407

4. CONCLUZII

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul zonei mixte cu funcțiuni comerciale, zonă de comerț/servicii și zonă de locuințe cu funcțiuni complementare.



Proiect număr: 128/2020
Adresa: jud. Timiș, mun Timișoara, str. Mircea cel Batran, nr.120, CF 450407
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect:PUZ – ZONA MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

LEVANT PROJECT

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

- realizarea unei construcții 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 (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Sef de proiect,
Arh.MIRON SUTEU

Verificator
Arh. CARMEN FALNITA

