



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

PLANUL URBANISTIC ZONAL

„Parcela nr. cad. Top/Cad 423675 – Timișoara”

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 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 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. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanism și 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. 423675, Timișoara, str. Hebe nr. 29, în suprafață totală de 694mp, identificate prin CF NR. 423675 - Timișoara, jud. Timiș.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Funcțiunile permise: locuințe colective cu dotări și servicii publice la parter.
- Funcțiunile premise pentru spațiile destinate dotărilor servicii vor fi servicii și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanța, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, dotări de comerț alimentară și nealimentară și a dotărilor de alimentație publică.
- 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 peisajeră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.
- Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru grădinărit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.
- Este interzisă orice intervenție a riveranilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.



- 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 cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 si Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014 privind normele de igienă

- Se admite o construcție principală pe parcelă și până la două anexe gospodărești în regim P.

- Se recomanda ca toate cladirile in care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cat si a celor pentru public.

- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de insorire de 1 ora si potrivit Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014



pentru „Aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viața al populatiei”.

Art.33

(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 orientari pentru spațiile interioare, astfel incat sa 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.

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min 3,00m sau 4,20m față de aliniament, conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementări urbanistice";
- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile si pietonale, împrejmuiri, spații verzi.

Amplasarea față de drumurile publice:

• construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 13,00m. față de axul străzii Hebe, respectiv 18,00m față de axul bulevardului Liviu Rebreanu, conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice";

• 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:

• Amplasarea în interiorul parcelei față de limita laterală din stânga a parcelei se va face cu retragere sau alipire la limita de proprietate cu calcan conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementări urbanistice";

• Se admite amplasarea garajelor la limita de proprietate în situația în care înălțimea maximă a acestora nu depășește 3,00 m de la cota trotuarului.

Amplasarea in interiorul parcelei - amplasare fata de limita posterioara a parcelei:



- construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 14,00m față de limita posterioară a parcelei conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice";
- ❖ Balcoanele de la nivelele superioare parterului pot depăși zona de implantare, cu condiția respectării Codului Civil.

4. 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 incinta cu acces public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare 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.

5. 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, atunci când aceasta se va executa.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare



- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către dezvoltator.
- 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 acoperis, suprafețe betonate, drumuri și parcuri aferente construcțiilor propuse, prin intermediul unei rețele pluviale îngropate, din tuburi PVC–KG cu diametrul D=315 mm, 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-epurate vor fi evacuate în conducta de canalizare menajeră proiectată, urmând să ajungă în canalizarea orașului, existentă pe strada Hebe. Apele vor fi descărcate printr-o conductă de refulare, L=17 m.

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.

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

Parcelarea

- Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafețe de teren in minimum 2 loturi alaturate in vederea realizarii de noi constructii.
- Frontul minim al parcelelor obținute în urma dezmembrărilor va fi de 20,00m.
- Se admit dezmembrari de parcele ulterioare PUZ-ului cu respectarea prezentului RLU.
- Adâncimea parcelei rezultate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.
- Sunt admise comasări pentru maxim două parcele cu respectarea prezentului RLU.
- 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.
- Suprafețele necesare pentru deschideri de strazi, alei se vor trece în domeniu public (conform precizarilor din plansa U04 "Circulația terenurilor").

Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maxima a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită, astfel:
 - regim de înaltime maxim P+2E+M/Er

Hcornișă max.= 10,00m



Hcoamă/atic max.= 14,00m

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 bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip rural.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastise 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.

P.O.T. = max. 40 %

C.U.T. = max. 2

7. 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.
 - 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 și garaje 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 20,00% din suprafața totală a terenului studiat.
- 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.

Împrejmuiiri 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. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m, vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.
- 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 împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapetei 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 împrejmuirii 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 gunoiiului aferent municipiului Timișoara.

BILANT TERITORIAL

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața	%	Suprafața	%
Suprafața totală	694,00	100	694,00	100
Curți construcții - intravilan	694,00	100	-	-
Zonă locuire colectivă și dotări servicii	-	-	694,00	100
Suprafață spațiu verde aferentă parcelei de locuire colectivă și dotări servicii	-	-	138,80	20



P.O.T.	40%
C.U.T.	2

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

Tipurile de subzone funcționale :

LS: Zonă locuire colectivă și dotări servicii;

LS: Zonă locuire colectivă și dotări servicii

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zona locuire colectivă și dotări servicii ce cuprinde parcela studiată.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- LS – zonă locuire colectivă și dotări servicii

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+2E+M/Er, și parter destinat dotărilor și serviciilor publice;

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- clădire de locuințe colective cu parter destinat dotărilor și serviciilor publice;
- Amenajări aferente locuințelor;
- La parterul clădirilor:
 - 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 cu maxim 20 de persoane;
 - servicii ale unor organizații politice, profesionale cu maxim 20 de persoane;
 - comerț cu amănuntul;
 - agenții de turism;
 - cofetării;
 - activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20)
- Căi de acces carosabile și pietonale private;
- Parcaje;
- Spații plantate;
- Spații recreere adecvate locuirii;
- Construcții pentru echipare tehnică;



- Împrejmuiuri.

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 activitati 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 re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- Orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă.

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 Ministrului Sanatatii nr.119/2014.

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 funcțiilor 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 13,0m sau 30,0m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere de minim 4,20 m sau 3,00m fata de aliniament conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice";



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 respectand coerența și caracterul fronturilor stradale.

- construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere de minim 4,20 m sau 3,00m față de aliniament conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice";.

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. 14,00m față de spatele parcelei.

Doar construcțiile anexe parter se pot amplasa până la limita din spate a proprietății celelalte 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.

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limita laterală din stânga a parcelei se va face cu retragere sau alipire la limita de proprietate cu calcan conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementări urbanistice";

- construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

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 branșament 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.

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperis, suprafețe betonate, drumuri și parcări aferente construcțiilor propuse, prin intermediul unei rețele pluviale îngropate, din tuburi PVC–KG cu diametrul D=315 mm, 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-epurate vor fi evacuate în conducta de canalizare menajeră proiectată, urmând să ajungă în canalizarea orașului, existentă pe strada Hebe. Apele vor fi descărcate printr-o conductă de refulare, L=17 m.

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.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare 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

Se admit alipiri doar între parcele cu funcțiuni destinate locuirii.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele – respectiv 500 mp;
- fiecare parcela să aibă acces la drumuri publice.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Pentru construcțiile din această zonă, maxim este P+2E+M/Er, cu înălțimea maximă la cornișă de 10,00m.

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, branșamente) 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 2,00;

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.

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

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art. 26 Spații verzi

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

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă constructibilă destinată locuirii. Spațiul verde va fi de minimum 20% din suprafața parcelei.

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 parcelelor vor avea maxim 2,50 m înălțime. Vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

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.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc:

- **LS – ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI SERVICII – P+2E+M/Er, P.O.T. = 40%, C.U.T. = 2,00;**

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Amplasamentul este situat în intravilan municipiului Timișoara, Jud. Timiș.



VI. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a " PUZ – Construire P+2E+Er/M cu SAD la parter și locuințe colective" – parcela cu nr. cad. 423675 - Timișoara, jud. Timiș, str. Hebe nr. 29, nr.cad. 423675, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

întocmit,
specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics