



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019  
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312  
Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.  
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 1. GENERALITATI

#### 1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulamentul prezent, aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) **“LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME S+P+3E+Er/M si SAD la parter”** intravilan Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr 68, CF nr. 409312 nr.TOP 409312, cuprinde un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

#### 1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

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

Proiect număr: 55/2019  
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312  
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.  
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

- 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 Lugoj;

### **1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal “**LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME S+P+3E+Er/M si SAD la parter**”, elaborat pe teren in intravilanul Municipiului Timisoara, identificat prin CF 409312, NR.TOP 409312, se aproba prin Hotararea Consiliului Local a Municipiului Timisoara in baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

### **1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 790 mp, cu front pe latura Vestica la strada Calea Sever Bocu si pe latura Sudica la strada Aleea Arcasilor. Parcela studiata este identificata prin CF 409312, NR.TOP 409312 – teren intravilan Timisoara, proprietar S.C. BANTEX S.A.

**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 SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL E URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR**

### **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

##### **2.1.1. Terenuri agricole din intravilan**

Terenul studiat este situat in intravilanul mun Timisoara si are categoria de folosință curti constructii.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile curti constructii din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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 Timisoara 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.

### **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**

### **2.2.1. Siguranța în construcții**

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

- 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.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

### **2.2.2. Expunerea la riscuri natural**

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.

### **2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

### **2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat este deservit de rețele apă, canalizare și energie electrică. În zonă există rețea de alimentare cu gaz.

### **2.2.5. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### **2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei (zonă predominant de locuințe colective).



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019  
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312  
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.  
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

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

$S_{\text{teren}}$  - Teren curti constructii in intravilan 790 mp– 100%

**Construire locuinte colective in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter**  
– conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

#### **Zona reglementata va cuprinde urmatoarele functiuni:**

- Locuinte colective si functiuni complementare la parter
- Parcaje la sol si subsol pentru deservirea locuintelor colective si a SAD-urilor de la parter si a zonei de utilitati necesare zonei reglementate.
- Spatii verzi
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari si constructii necesare realizarii utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa 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 trafo, etc.
- Imprejmuiri
- Platforme colectare deseuri menajere
- In zona verde se permite amplasarea de constructii pentru utilitati si echiparea tehnico-edilitara a parcelei ce deserveste functiunii de spatii comerciale.

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.

**POT max :** 40%  
**CUT max :** 1.8  
**Regim max de inaltime :** S+P+3E+Er/M  
**Inaltimea max la coama:** 18 m  
**Inaltimea max la cornisa:** 16 m

#### **Retrageri zona implant:**

- latura N: **min.0.00 m** posibilitate de amplasare pe aliniament
- latura V: **min.3.00 m** fata de limita vistica
- latura S: **min.5.00 m** fata de limita sudica
- latura E: **min.10.00 m** fata de limita estica

### **2.2.8. Lucrări de utilitate publică**

Conform planșei A07 "Proprietati asupra terenurilor", pot fi observate terenurile proprietate private persoane fizice si juridice precum si suprafata de teren – domeniu public destinata drumurilor, acceselor si trotuarelor din cadrul profilelor transversale ale strazilor – domeniu public.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019  
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312  
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.  
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

### **3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **3.1. Domeniul de aplicare**

Parcela pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism este situată în intravilanul Mun. Timisoara și are o suprafață totală de 790 mp, funcțiunea propusă fiind cea de locuințe colective cu SAD la parter.

#### **3.2. Utilizări permise**

##### **Construire locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er/M cu SAD la parter**

- Locuințe colective
- Amenajări aferente locuințelor
- Cai de acces carosabile și pietonale în incintă
- Parcări la sol și subterane pentru deservirea funcțiunii de locuințe colective și SAD la parter
- Spații verzi
- Locuri de joacă pentru copii
- Construcții pentru echiparea tehnică – edilitarea a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilitatilor, 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 trafo etc.
- Imprejmuiri
- Platforme colectare deseuri menajere
- În zona verde se permite amplasarea de construcții pentru utilități și echiparea tehnică-edilitarea a parcelei
- 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.

#### **3.3. Utilizări permise cu condiții**

- Activități nepoluante fără riscuri tehnologice
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze 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.
- La parterul clădirii se vor asigura funcțiuni complementare destinate locuitorilor din zonă
- Funcțiunile complementare permise vor respecta următoarele condiții:
  - să nu genereze transport greu
  - să aibă posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni
  - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deseuri
  - să nu fie surse de poluare fonica



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019  
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312  
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.  
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

- Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator

Funciunile complementare vor fi:

- Spatii pentru servicii si comert de capacitate redusa, de ex: cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii, cafenele, patiserii, coafor, birouri etc, cu acces public de proximitate la parterul cladirii cu indeplinirea urmatoarelor conditii:
  - Sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - Activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
  - Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala
  - Sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - Sa se asigure locurile de parcare necesare in incinta
- Servicii profesionale sau manufacturiere cu indeplinirea urmatoarelor conditii:
  - Sa se desfasoare in paralele cu functiunea de locuire
  - Activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii
  - Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala
  - Sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

### **3.4. Interdictii 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.

### **3.5. Utilizari permise cu conditii**

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto cu capacitate peste 5 mașini;
- Ferme agro - zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Depozite de deșeuri

## **4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale**





LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019  
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312  
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.  
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

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.

#### **4.1.2. Amplasarea față de aliniament**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Limita de implant a spatiul comercial are o retragere de min 5,00m față de limita de proprietate din partea Sudica – str. Aleea Arcasilor, servicii-restaurant, o retragere de min 3,00 m fata de limita Vestica - str. Calea Sever Bocu.

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

#### **4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:**

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

Fata de drumurile publice, respectiv la Vest – str. Calea Sever Bocu, amplasarea constructiilor se va face la min 3,00m si la Sud – str. Aleea Arcasilor, amplasarea constructiilor se va face la min 5,00m.

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

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și 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 acesteia 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.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale acesteia se va face respectând limita de implantare conform planșei A03 – “Reglementări urbanistice”, respectiv retragere de min 0.00m fata de limita Nordica, posibilitate de amplasare pe limita de proprietate –vecin proprietate privata- servicii – restaurant si o retragere de min 10.00m fata de limita Estica – teren proprietate privata, locuinte colective in regim de inaltime P+4E.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).





LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

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

Construcția se va amplasa cu o retragere de minim 10.00 m față de limita posterioara, respective limita Estică – teren proprietate private, locuinte colective in regim de inaltime P+4E.

Construcția va avea regim max de inaltime S+P+3E+Er/M si nu trebuie să depășească înălțimea de 18,00m la coamă si 16,00m la cornisa de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate.

Pe parcela vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care sa deserveasca localnicilor, personalului si clientilor SAD-urilor propuse la parter. Se propune un nr de 17 locuri de parcare, pentru un nr de 12 apartamente estimat.

Zona verde va reprezenta min 20 % din suprafata terenului studiat. La nevoie vor fi amplasate rețele de utilitati si constructii pentru utilitati in zona verde.

#### **4.1.6. Lucrări de utilitate publică**

Construcția se va amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații etc.)

### **4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

#### **4.2.1. Accese carosabile**

Construcția trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

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

Poziția acceselor carosabile va fi conform Avizului Comisiei de Circulație.

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

#### **4.2.2. 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.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor in incinta terenului reglementat.

### **4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### **4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

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 prelungească 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).

#### **4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

##### **Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime (corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare).

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă este cazul).

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă.

##### **Alimentarea cu energie electrică**

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

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

##### **Telecomunicații**

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



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019  
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312  
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.  
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

## **Rețele termice, alimentare cu gaze**

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

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

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

### **4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

## **4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

### **4.4.1. Parcelarea**

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.

Pentru a fi construibil, 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.

### **4.4.2. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

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

Respectarea normativelor legate de asigurarea 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.

## **Locuinte colective in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter -conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**

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

Înălțimea maximă la coama a construcției este de 18,00m, iar înălțimea maximă la cornișă de 16,00m.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019  
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312  
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.  
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

#### 4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizația de Construire nu se va emite în cazul în care construcția prin situație, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

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 la parterul clădirii propuse.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

#### 4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

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

În cazul prezentului regulament, pentru **"Locuințe colective în regim de înălțime S+P+3E+Er/M și SAD la parter"** – conform planșa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE"

Regim maxim de înălțime:	<b>S+P+3E+Er/M</b>
POT max :	<b>40%</b>
CUT max :	<b>1.8</b>

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

##### 4.5.1. Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor va fi conform Avizului de Comisie de Circulație

##### 4.5.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform normativelor în vigoare.

Conform Bilanțului Teritorial, vor fi asigurate **spații verzi în procentul minim de 20%** din suprafața totală a terenului studiat.

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

Spațiile verzi se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019  
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312  
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.  
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

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.

La nevoie vor fi amplasate rețele de utilitati si constructii pentru utilitati si mijloace publicitare in zona verde.

#### **4.5.3. 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 cățăraătoare, de maxim 1,80m. Aceste elemente vor fi discontinue.

Nu se sugereaza executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

#### **4.5.4. 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 deponeu de gunoi autorizat.

Sef de proiect,  
Arh.MIRON SUTEU

Verificator  
Arh. CARMEN FALNITA