

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent "**P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ**", în municipiul Timișoara, Calea Torontalului, **strada Grigore Alexandrescu strada Aurel Pop, județul Timiș, C.F. 447796, CF nr. 441644, CF nr. 447797**, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism - Planuri urbanistice de detaliu - pentru parti componente ale zonei studiate se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Cadrul legal are în vedere actele normative în vigoare, din care menționăm:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50-1991, actualizată și republicată în 2015;
- Legea fondului funciar – nr. 18-1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea administrației publice locale – nr. 215/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr. 7/1996 republicată;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – nr. 33-1994 republicată;
- Legea privind calitatea în construcții – nr.10-1995 republicată;
- Legea privind protecția mediului – OUG nr. 195/2005 – actualizată la 3.12.2008;
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr. 213/1998;
- O.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concensiune de bunuri proprietate publică;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Codul Civil;
- Ordinul nr. 119/2014 actualizat

pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Regulament General de Urbanism aprobat prin HG 525 /27 iun. 1996 cu modificările și completările ulterioare;

- Regulament General de Urbanism PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/ 2017

- Ordin nr. 176/N/16 august 2000 – "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului

Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;

- Ordin nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM -007 – 2000;
- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul 233/2016

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

1.3.1. P.U.Z și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pentru terenul ce face obiectul P.U.Z..

Terenul reglementat prin P.U.Z. - "SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVA", în intravilanul municipiului Timisoara, C.F. 447796, CF nr. 441644, CF nr. 44779 județul Timiș, se află la nord-vestul Timișoarei și este delimitat de:

- în partea de nord: strada Grigore Alexandrescu (Inel IV);
- în partea de vest: parcele destinate locuirii;
- în partea de sud: strada Aurel Pop;
- în partea de est: Calea Torontalului.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – UTR 18 – Zonă propusă de locuințe pentru max 2 familii și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim P+2E, POT maxim= 40%, spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012 și conform PUD aprobat prin HCL 41/2008 – Locuințe colective, comerț și servicii. Regimu de înălțime maxim S+P+5E+3Er, sub rezerva dotării în mod obligatoriu a clădirii cu lift, acces auto, realizarea locurilor de parcare exclusiv pe parea deținută de beneficiari, pentru locuințe – procentul de ocupare al terenului P.O.T. max de 40%, coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. de 3, pentru servicii – procentul de ocupare al terenului, pentru servicii – procentul de ocupare al terenului P.O.T. max de 50%, coeficientul de utilizare al terenului al terenului C.U.T. de 3,5, spații verzi minim 10% din suprafața totală a parcelei.

Terenul studiat are o suprafață totală de 8095 mp, iar suprafața pe care se implementează proiectul este de 7275 mp. Acesta se află situat în intravilanul municipiului Timisoara și este alcătuit din următoarele cf-uri:

- C.F. nr. 447796 - proprietar Rusu Dorica; categoria de folosință arabil intravilan;
- C.F. nr. 441644 - proprietar Stancu Samuel; categoria de folosință arabil intravilan, cu observațiile: lot nr. 1 – teren intravilan cu 5 locuri de parcare (aferente clădirii în regim de înălțime P+3E+M cu 15 apartamente, amplasate pe imobilul cu nr. Cad. 441645)
- C.F. nr. 447797 – domeniu public drum proprietar Municipiul Timișoara; teren arabil intravilan.

Prin prezentul P.U.Z., se propune scoaterea din circuitul agricol a terenurilor în vederea implementării reglementărilor propuse.

Terenul are în prezent destinația de teren arabil, conform extras de carte funciară - **C.F. nou 447796** Timișoara, nr. Top. 447796, **C.F. nou 447797** Timișoara, nr. Top. 447797 (C.F. vechi 422470 Timișoara, nr. Top. 422470; CF 437266 vechi Timișoara, nr. Top. 437266; CF vechi 410692 Timișoara, nr. Top. 410692); **CF 441644** Timișoara, nr. Top. 441644. Terenul este delimitat de trei străzi: strada Grigore Alexandrescu (la nord), Calea Torontalului (la est) și strada Aurel Pop (la sud).

1.3.2. Zonificarea funcțională a fost evidențiată în planșa nr. A03. REGLEMENTARI a Planului

Urbanistic Zonal. Zonificarea s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul parcelei. După aprobare, intravilanul figurat în planșa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

1.3.3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (U.T.R.-uri), respectiv în unități de vecinătate (U.d.V.-uri) s-a făcut conform planșei de reglementări care face parte integrantă din prezentul Regulament. Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Terenul studiat se va încadra în **U.T.R. - Zona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă** având 3 unități de vecinătate:

- U.d.V.1 – servicii, servicii turistice și locuire colectivă;
- U.d.V.2 – servicii și locuire colectivă;
- U.d.V.2' – servicii și locuire colectivă;

Și — porțiuni de teren cedată Municipiului Timișoara pentru modernizarea drumului.

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

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Nu este cazul.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari cuprinse in prezentul regulament, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. 1 se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare, amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin aprobarea prezentului proiect in faza P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentatii se propune a fi reglementat in vederea schimbarii destinatiei de teren arabil si realizarii unei zone de servicii, servicii turistice, evenimente și locuire colectivă.

2.1.3. Suprafețe împădurite

Nu este cazul prezentului P.U.Z., pe terenul studiat nu se află suprafețe împădurite.

2.1.4. Resursele subsolului

Nu este cazul prezentului P.U.Z., pe terenul studiat nu exista resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii.

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

2.1.5. Resursele de apă

Nu este cazul prezentului P.U.Z., pe terenul studiat nu se află resurse de apă și platforme meteorologice.

2.1.6. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Nu este cazul terenului studiat.

2.1.7. Zonele construite protejate

Nu este cazul terenului studiat.

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 prioritate, fără ca enumerarea să fie limitată :

- 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 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 naturale

Nu este cazul terenului studiat.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Construcțiile și amenajările propuse prin prezenta documentație se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 220 kV, LEA 110 kV, LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Nu este cazul terenului studiat.

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

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 obligatia efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Extinderile se vor realiza pe terenuri domeniu public, conform planului de acțiune.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Domeniul de aplicare

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se află în intravilanul municipiului Timișoara și are o suprafață totală de 8095.00 mp. Suprafața relativ restrânsă a zonei studiate precum și funcțiunea propusă au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

Terenul luat în studiu se împarte în următoarele zone funcționale:

UTR – Zona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă

S-a urmărit integrarea optimă în sit a propunerilor de zonificare funcțională, ținând cont de potențialul de dezvoltare economico-socială a zonei, de zonificarea existentă/ reglementată în vecinătate și de necesitatea protejării mediului.

ZONA DE SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ (UTR) are următoarele subzone funcționale :

- **SzST - subzona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă**
- **SzSL - subzona de servicii și locuire colectivă**
- **SzV - subzona spații verzi amenajate**
- **SzCr - subzona circulații, parcuri, spații verzi**

3.2. Utilizări permise

SzST - subzona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru SzST - subzona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă:

- galerii comerciale în regim maxim de înălțime P+1E
- servicii de turism – hotel, pensiune, restaurant, locuri de joacă
- dotări și servicii de gen: spații expunere marfă pentru public, locuință de serviciu, cantină personal
- clădiri administrative, birouri
- locuire colectivă

SzSL - subzona de servicii și locuire colectivă

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru SzSL – subzonă de servicii și locuire colectivă:

- activități de mic comerț și deservire, spații expoziție/ showroom
- clădiri administrative, birouri, farmacii, servicii medicale
- locuire colectivă

SzV - subzona spații verzi amenajate

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru SzV - subzona spații verzi amenajate:

- spații verzi amenajate

- spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție

- mobilier urban specific, amenajări peisagere de orice fel

- construcții pentru echipare tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi : foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat în interiorul parcelei, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

SzCr - subzona circulații, parcuri, spații verzi

Ca și funcționalitate se diferențiază drumurile, aleile, platformele de parcuri, spații verzi.

Drumurile sunt clasificate tehnic conform legislației în vigoare și au ampriza la sol formată din toate elementele constructive necesare (carosabil, acostamente, rigole pluviale, trotuare pentru pietoni, elemente de stabilizare – taluzări, piste de biciclete). Panta maximă admisă va fi de 10%, accesele pietonale se vor asigura de-a lungul drumurilor principale prevăzute în planse, preluarea diferențelor de cotă realizându-se cu rampe continue având pante sub 8%.

3.3. Utilizări permise cu condiții

Profil funcțional admis cu condiții pentru SzST - subzona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă:

- spații destinate personalului de supraveghere și întreținere (casă poartă, anexe)

Profil funcțional admis cu condiții SzSL - subzona de servicii și locuire colectivă:

- spații construcții destinate personalului de supraveghere și întreținere

Profil funcțional admis cu condiții pentru SzV - subzona spații verzi amenajate:

- panouri publicitare ce se integrează în cadrul vizual construit, neaducând prejudicii aspectului arhitectural

3.4. Interdicții temporare

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibra optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă e cazul).

Necesitatea realizării în zona 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.

La est de terenul studiat trece o linie electrică aeriană LEA 20kV, față de care se impune o retragere de protecție de 12 m de-o parte și cealaltă, până în momentul în care se vor introduce liniile electrice aeriene în subteran. Proiectul de amplasare a liniei electrice subterane este aprobat și are numărul autorizației nr. 1382/17.10.2019.

3.5. Interdicții permanente (definitive)

Profil funcțional interzis permanent pentru SzST - subzona de servicii, servicii turistice și locuire

colectivă:

- sunt interzise orice tip de alte construcții decât cele enumerate la funcțiunile permise: construcții agrozootehnice, industrie poluantă

Profil funcțional interzis permanent SzSL - subzona de servicii și locuire colectivă:

- sunt interzise orice tip de alte construcții decât cele enumerate la funcțiunile permise

Profil funcțional interzis permanent SzV - subzona spații verzi amenajate:

- sunt interzise orice tip de alte construcții decât cele enumerate la funcțiunile permise

3.6. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor și echipamentelor de utilitate publică se poate face pe zonele rezervate spațiilor verzi, cu condiția să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituti de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. Reguli de amplasare și retragere minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare unele față de altele.

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele se va face respectând retragerile impuse prin planșa de reglementări a prezentului P.U.Z., astfel:

- se vor amplasa în interiorul limitelor zonei de implantare reglementată;

U.d.V.1 - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord – la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;

- la 2,00 m – pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;

- față de limita de vest – la minim 10,00 m – față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;

- la minim 15,00 m - față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;

- față de limita de sud - la minim 15,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;

- la minim 20,00 m, respectiv 4,85 m și 9,20 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;

- față de limita de est – corpul cu regim de înălțime de D+P+1E – va fi retras cu minim 2,00 m față de drumul propus;

- corpul cu regim de înălțime de D+P+1E+2Er - va respecta aliniamentul clădirii din vecinătate, a parcelei cu numărul 441645;

- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de amplasare stabilite pentru etajele superioare; subsolul se va realiza doar dacă numărul de parcări necesare nu pot fi realizate la nivelul solului.

U.d.V.2 - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord - la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 2,00 m – pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- față de limita de vest – la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M ;
- față de limita de sud – la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- față de limita de est – la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
 - la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M ;
- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de

amplasare stabilite pentru etajele superoare; subsolul se va realiza doar dacă numărul de parcări necesare nu pot fi realizate la nivelul solului.

U.d.V.2' - SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord - la 0,00 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de vest – la 9,985 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de sud - la 0,00 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de est – la 10,08 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2.
- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de

amplasare stabilite pentru etajele superoare; subsolul se va realiza doar dacă numărul de parcări necesare nu pot fi realizate la nivelul solului.

4.1.1. Orientarea fața 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 privind normele de igiena nr. 119/2014 actualizat în 2018.

Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa, comerciala) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor.

Amplasarea constructiilor se va face cu asigurarea conditiilor de respectare a duratei minime zilnice de insorire de 1 ora si 1 ora si 1/2 potrivit Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 actualizat în 2018 - pentru aprobarea normelor de igiena si recomadarilor privind modul de viata al populatiei.

4.1.2. Amplasarea față de drumuri publice

Ca și poziționare față de drumurile publice, zona studiată este delimitată de 3 străzi, respectiv la nord de strada Grigore Alexandrescu, la est de Calea Torontalului, la sud de strada Aurel Pop.

4.1.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

4.1.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

- S.A.

Nu este cazul

4.1.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

4.1.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

4.1.7. Amplasarea fata de aliniament

Se vor amplasa clădirile respectand planșa de reglementări din prezentul P.U.Z. și a Codului Civil
- se vor amplasa in conformitate cu planșa A03. Plan reglementări urbanistice, astfel:

U.d.V.1 - SERVICII, SERVICII TURISTICE și LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord – la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;
la 2,00 m – pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;
- față de limita de vest – la minim 10,00 m – față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;
- la minim 15,00 m - față de U.d.V.2 - pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;
- față de limita de sud - la minim 15,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E;
- la minim 20,00 m, respectiv 4,85 m și 9,20 m - pentru regimul de înălțime de D+P+1E+2Er;
- față de limita de est – corpul cu regim de înălțime de D+P+1E – va fi retras cu minim 2,00 m față de drumul propus;
- corpul cu regim de înălțime de D+P+1E+2Er - va respecta aliniamentul clădirii din vecinătate, a parcelei cu numărul 441645;
- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depasirea limitelor de

amplasare stabilite pentru etajele superoare; subsolul se va realiza doar dacă numărul de parcări necesare nu pot fi realizate la nivelul solului.

U.d.V.2 - SERVICII și LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord - la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
- la 2,00 m – pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M ;
- față de limita de vest – la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
- la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- față de limita de sud – la 10,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
- la 12,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- față de limita de est – la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E;
- la 0,00 m - pentru regimul de înălțime de D+P+2E+1Er/M;
- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depasirea limitelor de

amplasare stabilite pentru etajele superoare; subsolul se va realiza doar dacă numărul de parcări necesare nu pot fi realizate la nivelul solului.

U.d.V.2'. - SERVICII și LOCUIRE COLECTIVĂ

- față de limita de nord - la 0,00 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de vest – la 9,985 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de sud - la 0,00 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2;
- față de limita de est – la 10,08 m – față de limita de proprietate a parcelei nr. 2.

- în cazul subsolului, acesta se poate realiza pe întreaga parcelă cu depasirea limitelor de

amplasare stabilite pentru etajele superoare; subsolul se va realiza doar dacă numărul de parcări necesare nu pot fi realizate la nivelul solului.

4.1.8. Amplasarea in interiorul parcelei - Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicat, retragerile impuse fata de limitele laterale au un caracter minimal pentru realizarea cerintelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea conditiilor de vizibilitate, in acord cu realizarea intimitatii pentru constructiile invecinate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- c) distanțele minime între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00 m;
- d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cutl) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1.50 m și înălțime de 1,90 m.

În cazul în care se va opta pentru terase deschise față de curțile vecinilor, acestea se vor trata prin elemente verticale de protecție vizuală sau vegetație, astfel încât să nu fie încălcată intimitatea curților locuințelor din vecinătate.

4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.2.1. Accese carosabile

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor.

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

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

În cazul prezentului P.U.Z., se vor realiza trei accese carosabile, din strada Grigore Alexandrescu, din Calea Torontalului și din strada Aurel Pop.

Se prevăd rampe pentru handicapați la trotuare și spații publice. În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru utilizatori (personal);
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Prin P.U.Z., pentru a se asigura accesibilitatea la parcelele delimitate, se propune:

- modernizarea și lărgirea drumului național DN 6 – Calea Torontalului;
- realizarea unui drum interior transversal - cu profil de 5,00 m - din Calea Torontalului ce se continuă în „L” până în strada Grigore Alexandrescu;
- realizarea unui drum interior transversal – cu profil de 5,50 m – din strada Aurel Pop.

4.2.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căi de acces pentru pietoni dintr-un drum public.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un domeniu public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

În cazul prezentului P.U.Z., obiectivul se va racorda la rețelele edilitare existente.

Alimentarea cu apă

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem de alimentare cu apă pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale angajaților din cadrul obiectivului și un sistem de alimentare cu apă pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Alimentarea cu apă potabilă și pentru incendiu a obiectivului se va realiza prin intermediul unui bransament din PE-HD, PN 10, De 90x8,2 mm și va avea o lungime de 22 m.

Căminul de apometru se află amplasat la 1 m față de limita de proprietate și va fi complet echipat.

Conducta de apă din incinta obiectivului va fi realizată PE-HD, PN 10, De 90x8,2 mm și va avea o lungime de 163 m.

Debitul necesar de la sursă (rețeaua de apă a localității Timișoara) este de: $0,98 + 4,40 = 5,38$ l/s.

Debitele de apă necesare pentru consum, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi\ med.} = 65,65\ m^3/zi = 0,75\ l/s;$$

$$Q_{zi\ max.} = 85,35\ m^3/zi = 0,98\ l/s;$$

$$Q_{orar\ max.} = 238,98\ m^3/zi = 9,93\ m^3/h = 2,76\ l/s.$$

Debitul pentru refacerea incendiului este: 4,40 l/s.

Alimentarea cu apă pentru incendiu trebuie să asigure incendiu cu hidranți interiori, exteriori și sprinklere. Sistemul va fi format din:

- conductă alimentare rezervor amplasat în interiorul clădirii,
- rezervor de incendiu suprateran circular cu $V = 400$ mc;
- stație de pompare complet echipată amplasată în interiorul clădirii:
 - 2 electropompe (1+1R) pentru asigurarea debitului și presiunii la hidranții interiori și exteriori, având: $Q = 108$ mc/h, $H = 65$ mCA. Pentru menținerea presiunii în rețeaua de incendiu proiectată s-a prevăzut o electropompă de menținere a presiunii având: $Q = 3,6$ mc/h, $H = 73$ mCA.

- 2 electropompe (1+1R) pentru asigurarea debitului și presiunii la aprindere, având: $Q = 108$ mc/h, $H = 65$ mCA. Pentru menținerea presiunii în rețeaua de incendiu proiectată s-a prevăzut o electropompă de menținere a presiunii având: $Q = 3,6$ mc/h, $H = 73$ mCA.
- rețea de apă pentru incendiu hidranți exteriori din PE-HD, PN 10, De 225x20,5 mm în lungime de $L = 192$ m. S-au prevăzut 3 hidranți de incendiu;

Volumul de incendiu V_i (conf. STAS 1478-90)

- volumul de apă pentru hidranți interiori (se consideră 1 incendiu la care se folosesc 2 hidranți/incendiu):
 $V_{hi} = 2,1$ l/s.hidrânt x 1 incendiu x 2 hidranți/incendiu x 10 min./1000= 2,52 mc
- volumul de apă pentru hidranți exteriori:
 $V_{he} = 25$ l/s x 3 ore x 3600 sec.= 270 mc
- volumul de apă pentru sprinklere:
 $V_{sp} = 30$ l/s x 1 oră x 3600 sec.= 108 mc
- volumul de incendiu:
 $V_i = V_{hi} + V_{he} + V_{sp} = 380,52$ mc
- debitul de refacere a rezervei de incendiu:
 $Q_{ri} = V_i / 24 = 380,52 / 24 = 15,85$ m³/h = 4,40 l/s

Volumul rezervorului de incendiu se alege de 400 mc.

Canalizare

Canalizarea menajeră a obiectivului se va realiza printr-o rețea de canalizare din tuburi PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm, în lungime de 165 m, cu racordare la canalizarea existentă de pe strada Grigore Alexandrescu. Pe această rețea de canalizare au fost prevăzute 6 cămine de vizitare. Racordul la canalizare se va realiza prin intermediul tuburilor PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm, în lungime de 22, la canalizarea existentă cu De 400 mm.

Apele convențional curate din bazinul de retenție se vor deversa controlat după încetarea ploii în canalizarea menajeră propusă și de aici la canalizarea existentă de pe strada Grigore Alexandrescu.

Debitele de ape menajere rezultate conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{uz.zimed} = 65,65 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,75 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.zimax} = 85,35 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,98 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.oramax} = 238,98 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,76 \text{ l/s}.$$

Apele pluviale de la obiectiv se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale închise propuse la și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiată.

Apele convențional curate stocate în bazinul de retenție propus vor fi evacuate controlat în canalizarea menajeră propusă, cu ajutorul unei stații de pompare, prin intermediul unei conducte de refulare.

Canalizarea pluvială propusă va fi din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, De 315 mm și De 400 mm și este în lungime de $L = 210$ m. Pe această rețea de canalizare au fost prevăzute 12 cămine de vizitare.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 80 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone. Decantorul-separatorul de hidrocarburi va fi de tip ACO OLEOPATOR-K-NG 80 pentru o suprafață de 0,8095 ha constituită din carosabil, zonă verde și construcții. Volumul de acumulare necesar bazinului de retenție este:

$$V_{BR} = Q_P \times t_p = 75,63 \times 15,33 \times 60 / 1000 = 69,57 \text{ m}^3$$

Bazinul propus va fi de 80 mc circular din poliester având dimensiunile: $L = 12,0$ m, $D = 2,90$ m.

Apele convențional curate din bazinul de retenție se vor evacua controlat la canalizarea localității prin intermediul unei stații de pompare și a unei conducte de refulare.

Debitul controlat al stației de pompare este: $Q = 0,8 \times 0,8095 \times 160 \times 0,05 = 5,18$ l/s – am considerat că toată suprafața ar fi înierbată.

Alimentare cu energie electrică

Amplasamentul existent nu este racordat la energie electrică, se va racorda la rețeaua existentă a municipiului Timișoara.

Alimentare cu energie termică

Asigurarea agentului termic pentru încălzirea clădirilor, se va face prin sisteme individuale de încălzire.

Sistemele de încălzire individuale, selectate de beneficiar, pentru fiecare unitate construită, în raport cu necesitățile sale, se vor dimensiona și amplasa în conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca soluție tehnică, numai în etapa elaborării documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

4.3.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Fac excepție de la prevederile prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

4.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

4.4.1. Parcelarea

(1) *Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.*

(2) *Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:*

- a) să aibă front la strada;*
- b) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;*
- c) să aibă formă regulată.*

(3) *Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).*

În prezentul P.U.Z. s-au propus 4 parcele:

- **parcela nr. 1 - U.d.V.1.** cu funcțiune de **SERVICII, SERVICII TURISTICE și LOCUIRE COLECTIVA;**
- **parcelele nr. 2 - U.d.V.2'.** cu funcțiune de **SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA;**
- **parcela nr. 3 - DRUM PUBLIC;**
- **parcelele nr. 4 - U.d.V.2.** cu funcțiune de **SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA.**

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

Se admit dezmembrări sau unificări ulterioare cu respectarea condițiilor prezentului regulament.

Se admite și nedezmembrarea parcelelor existente, cu respectarea condițiilor prezentului regulament.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis este de $S/D+P+2E+1Er/M$, de $S/D+P+1E+2Er$ și de $S/D+P+3E+M$,
 $h_{\max \text{ comisa}} S/D+P+1E+2Er= 18,00$ m față de cota +0,00 m.

Subsolul se poate realiza pe întreaga parcelă cu depășirea limitelor de amplasare stabilite pentru etajele superioare.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere și următoarele:

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

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

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situație, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

Fatalele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

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

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului $\times 100$, iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfasurată și suprafața terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei 2 din RGU.

În cazul prezentului regulament:

U.T.R. – Zona de servicii, servicii turistice și locuire colectivă

P.O.T. max = 50% și C.U.T. max = 3.

P.O.T. - ul se completează cu C.U.T. - ul, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

Modul de amplasare a construcțiilor poate fi în regim izolat sau cuplat.

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

4.5.1. Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din Anexa 2 din PUG Timișoara și normativul P132-93.

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.

Caile de comunicație pot beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinația construcțiilor adiacente și numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.

În cazul prezentului P.U.Z., s-a prevăzut o zonă generală de accese, alei, parcuri și platforme. Astfel, parcarea autoturismelor vor avea loc liber pe amplasament în funcție de necesități.

4.5.2. 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 procent minim de 20% din suprafața totală de implementare a proiectului.

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 : plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

4.5.3. Imprejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicată, imprejmuirile 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).

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

Spre frontul străzilor se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici și plase de sarma. Înălțimea acestor imprejmuiri va fi de maxim 2,00 m (de la nivelul trotuarului), cu soclu plin de 0,30-0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Stalpii imprejmuirii nu vor depăși 2,40 m.

Pe limitele laterale, se recomandă realizarea aceluiași tip de imprejmuire transparentă.

În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, imprejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime imprejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

4.5.5. Gestionarea deșeurilor

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

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând a fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma în urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în bază de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
arh. Căpraru Roxana

Sef de proiect,
arh. Ionașiu Adrian-Florin

P.U.Z. - SERVICII, SERVICII TURISTICE ȘI LOCUIRE COLECTIVA
TIMIȘOARA, Calea Torontalului
Beneficiari: Rusu Dorica și Stancu Samuel