

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

## PLANUL URBANISTIC ZONAL

„Parcelele nr. cad. 405633 – 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, Regulamentului General de Urbanism și P.U.Z. aprobat prin HCL 213/2010 – zonă rezidențială și servicii) 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, constituită din parcela cadastrală cu nr.cad. 405633, INTRAVILAN Timișoara, str. Iancu Văcărescu nr. 1-5, în suprafață totală de 10569 mp, identificată prin CF NR. 405633 - Timișoara, jud. Timiș.

## II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 1. 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 cu completările și modificările ulterioare.

- 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”.

Se va asigura pentru fiecare cladire 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 pot amplasa retras sau pe aliniament la Bv. 16 Decembrie 1989 și str. Iancu Văcărescu, conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementări urbanistice";
- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru circulații carosabile și pietonale, spații verzi, etc.

#### Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 17,00m față de axul bv. 16 Decembrie 1989 cu un profil transversal de 34 m și 15,00m față de axul str. Iancu Văcărescu cu un profil transversal de 31 m, conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementari urbanistice";

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

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii pentru regim de înălțime propus; retragerile impuse sunt conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementari urbanistice" respectând condițiile minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

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

- Construcțiile se vor amplasa cu retrageri conforme reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementari urbanistice";
- Este permisă despășirea limitelor de implantare cu balcoane și console cu condiția respectării prevederilor codului civil.

**2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Accese carosabile:**

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.
- Construcțiile vor fi accesibile printr-un drum in incinta cu acces public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Numărul si 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 in 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, daca 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:**

- Ținând cont de clădirea aflată în proprietatea municipiului Timișoara de pe bv. Iuliu Maniu, nr.top. 17008/1, se urmărește creșterea accesibilității dinspre străzile adiacente cvartalului prin crearea unui acces alternativ pietonal, astfel încât amenajarea parcelei să fie o legătură pietonală între străzile Iancu Văcărescu, Iuliu Maniu și Budai Deleanu.
- 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 încat să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

**Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual în care

beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

#### Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

##### Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită, astfel:
  - regim de înălțime maxim P+1E+Er

Hcornișă max.= 11,50m

Hcoamă/atic max. = 15,50m

##### Aspectul exterior al construcțiilor

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și așezării urbane existente;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Finisajele vor fi realizate în manieră contemporană, evitându-se pastişe, bazându-se pe contrast morfologic în raport cu clădirile ansamblului protejat.
- 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;
- Cromatica va fi una temerată și se va respecta *Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara*. 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 desfasurată și suprafața terenului.

P.O.T. = max. 50 %      C.U.T. = max. 1,30

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

### Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

- vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație, construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

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

### Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

- Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 29.69% din suprafața totală a terenului studiat, solicitat prin CU și HCL 2010.

- 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.

- Pe suprafața spațiului verde se pot amplasa elemente de signalistică (stalpi, reclame, etc.) cu condiția ca baza acestora la sol să nu fie mai mare de 1,00m<sup>2</sup> (1,00m lungime x 1,00m lățime).

### Împrejmuiri posibile

- 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.

- 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 4,00 m, vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

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

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

#### 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 gunoii aferent municipiului.

### **BILANȚ TERITORIAL**

| Zone funcționale  | Existent  |     | Propus          |               |
|---|-----------|-----|-----------------|---------------|
|   | Suprafața | %   | Suprafața       | %             |
| Suprafața totală  | 10569,00  | 100 | 10569,00        | 100           |
| Curți construcții   | 10569,00  | 100 | -               | -             |
| Zonă dotări servicii  | -         | -   | 10569,00        | 100           |
| Suprafață spațiu verde aferentă parcelei de dotări și servicii        | -         | -   | min.<br>3137,00 | min.<br>29.69 |
| Circulații auto, alei, parcări din cadrul parcelei de dotări servicii | -         | -   | min.<br>2147,00 | min.<br>20.31 |
| Zonă construită din cadrul parcelei de dotări servicii                | -         | -   | max.<br>5825,00 | max.<br>50,00 |
| P.O.T. Zonă dotări servicii   | 50%       |     |                 |               |
| C.U.T. Zonă dotări servicii   | 1,30      |     |                 |               |

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

- Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din zonă.
- Este obligatorie și cade în sarcina proprietarului plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de parcelă.
- Este obligatorie și cade în sarcina proprietarului amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.
- Este interzisă orice intervenție a riveranilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

### **7. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA 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 fi 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.

### III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrare în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

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

Tipurile de subzone funcționale :

**DS: Zonă dotări servicii:**

- UTR1 – Zonă dotări servicii (supermarket, spațiu comercial, spații retail, servicii, etc.);

- UTR2 – Zonă dotări servicii (spații retail, spații culturale, servicii, zonă de parcuri, etc.);

- UTR3 – Zonă circulații auto/pietonale, zonă verde/de agrement, zonă de parcuri.

**UTR1: Zonă dotări servicii (supermarket, spațiu comercial, spații retail, servicii, etc.)**

#### **Capitolul 1 – GENERALITĂȚI**

##### **Art. 1 Zone și subzone funcționale**

- DS – Zonă dotări servicii.

##### **Art. 2 Funcțiunea dominantă**

- este cea a dotărilor și serviciilor (construcție dotări și servicii publice, spațiu comercial, supermarket, etc.), având un regim de înălțime maxim P+1E+Er.

#### **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

##### **Art. 3 Utilizări permise**

- construcții pentru dotări servicii;
  - spații comerciale;
  - birouri, sedii aferente dotărilor și serviciilor;

- spații retail;
- alimentație publică;
- construcții signalistice (stâlpi reclame);
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferene;
- imprejuriri;

Art. 4 Utilizari permise cu conditii

Nu este cazul.

Art. 5 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 6 Interdicții definitive de construire

- locuințe;
- spații industriale;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- alte funcțiuni decât cele enumerate la Art. 3

### Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Se impune dezvoltarea UTR1 înaintea UTR2, urmărindu-se reîntregirea fizică a colțului cvartalului (str. I. Văcărescu și Bv. 16 Decembrie 1989). Zona de implant ocupată de volumul construit va ocupa aproximativ 75% din lungimea frontului la str. I. Văcărescu.

**REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 7 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 spațiilor administrative, birouri.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului, cu o retragere de minim 17,00m față de axul bv. 16 Decembrie 1989 cu un profil transversal de 34 m și 15,00m față de axul str. Iancu Văcărescu cu un profil transversal de 31 m, conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementari urbanistice"

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de aliniament



Se va articula colțul cvartalului în raport cu aliniamentele străzii I. Văcărescu și Bv. 16 Decembrie 1989.

Construcțiile se pot amplasa retras sau pe aliniament la Bv. 16 Decembrie 1989 și str. lancau Văcărescu, conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementări urbanistice";

Este permisă despășirea limitelor de implantare cu balcoane și console cu condiția respectării prevederilor codului civil.

#### Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei:

Se se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și anexe.

#### Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Construcțiile se vor amplasa cu retragere conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementari urbanistice" față de limita posterioară;

#### Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale se va face conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementari urbanistice" respectând condițiile minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

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

### **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### Art. 15 Accese carosabile

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

#### Art. 16 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. 17 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, este obligatorie.

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

#### Art. 18 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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

Apele pluviale căzute pe platforma și pe acoperișul obiectivului se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale propuse și vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi și evacuate în cele 2 bazine de retenție cu V = 50 mc.

Apele convențional curate din cele două bazine de retenție vor fi evacuate controlat la căminul de racord, prin intermediul unei stații de pompare și a unei conducte de refulare.

Conducta de refulare ape convențional curate de la stația de pompare este din PE-HD, PE80, PN6, De 90x5,1 mm și are o lungime de L = 51 m.

Stația de pompare ape pluviale va fi în cheson din beton cu D = 2,00 m și va fi echipată cu 2 (1+1R) electropompe submersibile cu Q = 7 l/s și H = 5 m.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este de tip ACO-OLEPATOR-K-NG 80-100, pentru un debit de 80-100 l/s, pentru o suprafață de 21.000 mp și un coeficient de scurgere de 0,708.

Volumul de acumulare necesar bazinului de retenție este de 100 mc. Alegem 2 bazine de retenție cu  $V = 50$  mc fiecare. Bazinele de retenție vor fi îngropate din poliesteri, având:  $D = 2,90$  m,  $L = 7,70$  m.

## REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

### Art. 19 Înălțimea construcțiilor

Propunerea se va raporta la înălțimea cornișei construcției învecinate pe frontul Bv. 16 Decembrie 1989.

Pentru construcțiile dotări servicii, regimul de înălțime maxim admis este P+1E+Er, cu înălțimea maximă la cornișă de 11,50m și înălțimea maximă la coamă sau atic de 15,50m.

Etajul retras se definește ca având suprafața maximă 60% din suprafața ultimului nivel sau ținând cont de planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras sa nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal.

### Art. 20 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Finisajele vor fi realizate în manieră contemporană, evitându-se pastișe, bazându-se pe contrast morfologic în raport cu clădirile ansamblului protejat.

Cromatică va fi una temerată și se va respecta *Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara*.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

### Art. 21 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 50% cu un coeficient de utilizare a terenului de 1,30;

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

### Art. 23 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

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

Rampele de acces nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Se interzice transformarea spațiilor destinate parcărilor în garaje.

### Art. 24 Spații verzi

Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă. Spațiul verde va fi de minim 29.69% din suprafața parcelei solicitat prin CU si HCL 2010.

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

Pe suprafața spațiului verde se pot amplasa elemente de signalistică (stalpi, reclame, etc.) cu condiția ca baza acestora la sol să nu fie mai mare de 1,00m<sup>2</sup> (1,00m lungime x 1,00m lățime).

#### Art. 25 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 4,00 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.

### **UTR2: Zonă dotări servicii (spații retail, spații culturale, servicii, zonă de parcuri, etc.)**

#### **Capitolul 1 – GENERALITĂȚI**

##### Art. 1 Zone și subzone funcționale

- DS – Zonă dotări servicii.

##### Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea a dotărilor și serviciilor (spații retail, spații culturale, servicii, zonă de parcuri, etc.), având un regim de înălțime maxim P+1E+Er.

#### **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

##### Art. 3 Utilizări permise

- construcții pentru dotări servicii;
  - spații culturale cu deschidere către public;
  - spații comerciale;
  - birouri, sedii aferente dotărilor și serviciilor;
  - spații retail;
  - alimentație publică;
- construcții signalistice (stâlpi reclame);
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferene;

##### Art. 4 Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.

##### Art. 5 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

##### Art. 6 Interdicții definitive de construire

- locuințe;

- spații industriale;
- imprejmuiuri;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- alte funcțiuni decât cele enumerate la Art. 3

### **Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Se impune dezvoltarea UTR1 înaintea UTR2, urmărindu-se reîntregirea fizică a colțului cvartalului (str. I. Văcărescu și Bv. 16 Decembrie 1989). Astfel până la întregirea colțului cvartalului într-o primă etapă, funcțiunea dominantă a UTR2 va fi zonă de parcare, după care într-o eventuală etapă ulterioară se va realiza dezvoltarea “buzunarului” intreror al cvartalului. Se dorește în timp o creștere a accesibilității dinspre străzile ce mărginesc cvartalul către miezul acestuia, rezultând un circuit pietonal și totodată un țesut public și comercial istoric al zonei. Construcțiile propuse în UTR2 au posibilitatea de a păstra zona de parcare de la nivelul solului dezvoltându-se la nivelurile superioare sau dezvoltându-se și la nivelul parterului prin reconfigurarea zonei de parcare.

#### **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 7 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 spațiilor administrative, birouri.

##### **Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice**

Nu este cazul.

##### **Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.**

Nu este cazul.

##### **Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.**

Nu este cazul.

##### **Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

##### **Art. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

##### **Art. 13 Retrageri față de aliniament**

Nu este cazul.

##### **Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei:**

Conform reglementărilor din planșa nr. U02 - “Reglementari urbanistice”.

##### **Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:**

Construcțiile se vor amplasa cu retragere conform reglementărilor din planșa nr. U02 - “Reglementari urbanistice” față de limita posterioară;

##### **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:**

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale se va face conform reglementărilor din planșa nr. U02 - “Reglementari urbanistice” respectând condițiile minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

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

### **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 15 Accese carosabile**

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

#### **Art. 16 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. 17 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.**

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, este obligatorie.

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

#### **Art. 18 Realizarea de rețele tehnico – edilitare**

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

Apele pluviale căzute pe platforma și pe acoperișul obiectivului se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale propuse și vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi și evacuate în cele 2 bazine de retenție cu  $V = 50$  mc.

Apele convențional curate din cele două bazine de retenție vor fi evacuate controlat la căminul de racord, prin intermediul unei stații de pompare și a unei conducte de refulare.

Conducta de refulare ape convențional curate de la stația de pompare este din PE-HD, PE80, PN6, De 90x5,1 mm și are o lungime de  $L = 51$  m.

Stația de pompare ape pluviale va fi în cheson din beton cu  $D = 2,00$  m și va fi echipată cu 2 (1+1R) electropompe submersibile cu  $Q = 7$  l/s și  $H = 5$  m.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este de tip ACO-OLEPATOR-K-NG 80-100, pentru un debit de 80-100 l/s, pentru o suprafață de 21.000 mp și un coeficient de scurgere de 0,708.

Volumul de acumulare necesar bazinului de retenție este de 100 mc. Alegem 2 bazine de retenție cu  $V = 50$  mc fiecare. Bazinele de retenție vor fi îngropate din poliesteri, având:  $D = 2,90$  m,  $L = 7,70$  m.

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

#### **Art. 19 Înălțimea construcțiilor**

Pentru construcțiile dotări servicii, regimul de înălțime maxim admis este P+1E+Er, cu înălțimea maximă la cornișă de 11,50m și înălțimea maximă la coamă sau atic de 15,50m.

Etajul retras se definește ca având suprafața maximă 60% din suprafața ultimului nivel sau ținând cont de planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal.

#### Art. 20 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Finisajele vor fi realizate în manieră contemporană, evitându-se pastișe, bazându-se pe contrast morfologic în raport cu clădirile ansamblului protejat.

Cromatică va fi una temerată și se va respecta *Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara*.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

#### Art. 21 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 50% cu un coeficient de utilizare a terenului de 1,30;

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

#### Art. 23 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

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

Rampele de acces nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Se interzice transformarea spațiilor destinate parcarilor în garaje.

#### Art. 24 Spații verzi

Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă. Spațiul verde va fi de minim 29.69% din suprafața parcelei solicitat prin CU și HCL 2010.

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

Pe suprafața spațiului verde se pot amplasa elemente de signalistică (stalpi, reclame, etc.) cu condiția ca baza acestora la sol să nu fie mai mare de 1,00m<sup>2</sup> (1,00m lungime x 1,00m lățime).

#### Art. 25 Împrejurimi

Nu este cazul.

### **UTR3: Zonă circulații auto/pietonale, zonă verde/de agrement, zonă de parcare**

#### **Capitolul 1 – GENERALITĂȚI**

##### Art. 1 Zone și subzone funcționale

- Zonă circulații auto/pietonale, zonă verde/de agrement, zonă de parcare care deservește zonele dotări servicii.

##### Art. 2 Funcțiunea dominantă

- zonă circulații, zonă parcare, zonă verde sau de agrement.

#### **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### Art. 3 Utilizări permise

- spații verzi amenajate;
- zone de recreere, agrement;
- spații de joacă;
- construcții signalistice (stâlpi reclame);
- circulații auto, circulații pietonale, alei;
- accese carosabile, pietonale;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferene;
- imprejmui;

### Art. 4 Utilizari permise cu conditii

Nu este cazul.

### Art. 5 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

### Art. 6 Interdicții definitive de construire

- locuințe;
- spații industriale;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- alte funcțiuni decât cele enumerate la Art. 3

## **Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONȘTRUCȚIILOR**

Ținând cont de clădirea aflată în proprietatea municipiului Timișoara de pe bv. Iuliu Maniu, nr.top. 17008/1, se urmărește creșterea accesibilității cvartalului dinspre străziile adiacente prin crearea unui acces alternativ pietonal, astfel încât amenajarea parcelei să fie o legătură pietonală între străzile Iancu Văcărescu, Iuliu Maniu și Budai Deleanu.

### **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

#### Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Nu este cazul.

#### Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

#### Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

#### Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

#### Art. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

#### Art. 13 Retrageri față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei:

Nu este cazul.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Nu este cazul.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Nu este cazul.

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 15 Accese carosabile

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

Art. 16 Accese pietonale

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

**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

Art. 17 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Nu este cazul.

Art. 18 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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

**REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

Art. 19 Înălțimea construcțiilor

Nu este cazul;

Art. 20 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul;

Art. 21 Procentul de ocupare al terenului

Nu este cazul;

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

Art. 23 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

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

Rampele de acces nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Se interzice transformarea spațiilor destinate parcărilor în garaje.

Art. 24 Spații verzi

Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă. Spațiul verde va fi de minim 29.69% din suprafața parcelei solicitat prin CU și HCL 2010.

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.



Pe suprafața spațiului verde se pot amplasa elemente de signalistică (stalpi, reclame, etc.) cu condiția ca baza acestora la sol să nu fie mai mare de 1,00m<sup>2</sup> (1,00m lungime x 1,00m lățime).

#### Art. 25 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 4,00 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 UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

La nivelul unităților funcționale se definesc:

**DS: Zonă dotări servicii:**

- UTR1 – Zonă dotări servicii (supermarket, spațiu comercial, spații retail, servicii, etc.), P.O.T.= 50% C.U.T= 1.30;
- UTR2 – Zonă dotări servicii (spații retail, spații culturale, servicii, zonă de parcuri, etc.), P.O.T.= 50% C.U.T= 1.30;
- UTR3 – Zonă circulații auto/pietonale, zonă verde/de agrement, zonă de parcuri.

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Amplasamentul este situat în municipiul Timișoara, UTR 49, Jud. Timiș.

## VI. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a " Întocmire PUZ și RLU - Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe proprietate și fațade, amplasare stație de încărcare vehicule electrice, amenajări exterioare, amplasare totem și/sau unipol, realizare împrejmuire, racorduri la utilitățile publice, organizare șantier (modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010) cu preluarea avizelor obținute în baza Certificatului de Urbanism nr. 89/27.01.2020." – jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Iancu Văcărescu nr. 1-5, nr. CF 405633, nr.cad. 405633, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

întocmit,  
specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics  
specialist RUR, arh. Constantin Ciocan

