

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr. 52/2022

" PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE IN REGIM P+1E. PARCELARE TEREN "

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 Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului " **PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE IN REGIM P+1E. PARCELARE TEREN** ", intravilan Municipiul Timisoara, CF nr. 417191,429527,429529 pe o suprafață de **2.726 mp**.

Odata aprobata, prezenta documentatie constituie 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;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 si prelungit prin HCL nr. 107/2014 - parcela studiata fiind amplasata in UTR 52
- Ridicare topografica pentru zona studiata.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la "**PUZ -CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE IN REGIM P+1E. PARCELARE TEREN**", intravilan Municipiul Timisoara, CF nr. 417191, 429527, 429529 pe o suprafață de **2.726 mp**, jud. Timiș, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiul Timisoara, pe 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 de **2.726 mp** din cadrul teritoriului administrativ al Municipiul Timisoara, CF nr. 417191, 429527, 429529.

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. 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.

2.1.2. 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.

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

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

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:

- 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 cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente 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.

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă. Autorizația de Construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodării. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei santierului.

În conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, pe timpul execuției și al exploatării lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție și de atenționare adecvate și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și executate.

Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate, atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atenționări speciale, în funcție de situația concretă din timpul execuției sau a exploatării lucrărilor proiectate.

Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatării lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piesele scrise și desenate ale proiectantului.

Măsurile și indicațiile din proiect nu sunt limitative, executantul și beneficiarul urmând să ia în considerare și orice alte măsuri de protecția muncii, de siguranța circulației și de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autorităților locale de specialitate (detinatorii de rețele subterane sau aeriene, organe de poliție sau PSI, etc.) ținând seama de situația concretă a lucrărilor din timpul execuției sau al exploatării.

Executantul va începe lucrările de terasamente numai pe baza unui acord scris, încheiat cu toate unitățile care au instalații subterane pe teritoriul unde urmează să se execute asemenea lucrări, și va respecta condițiile impuse de aceste unități detinatoare de rețele.

Intocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pentru perioada de execuție a lucrărilor, cade în sarcina executantului și se face în cadrul proiectului de execuție al organizării lucrărilor.

2.2.1. Siguranța în construcții (continuare)

Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrărilor și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

Urmărirea curentă a comportării în timp este o acțiune sistematică de observare, examinare și investigare a modului în care se comportă și reacționează construcția sub influența factorilor de exploatare și acțiunii agenților mediului înconjurător. Scopul acțiunii de urmărire este acela de stabilire și cunoaștere permanentă a stării tehnice a construcției în vederea stabilirii lucrărilor de întreținere și respectiv a lucrărilor de reparații necesare pentru aducerea structurii de rezistență a clădirii la condițiile tehnice corespunzătoare cerințelor de exploatare.

Urmărirea curentă, sau supravegherea tehnică se aplică permanent, pe toată perioada de existență fizică a construcției. Urmărirea curentă, în cazul construcțiilor, este completată cu urmărirea specială periodică, și în mod obligatoriu după fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamități naturale, etc.) care are drept scop stabilirea stării tehnice și utilizarea datelor pentru administrarea optimizată a clădirii. Urmărirea curentă se efectuează prin examinare vizuală directă și dacă este cazul cu mijloace de măsurare de uz curent permanente sau temporare.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

- Construcțiile și amenajările propuse prin prezentul proiect, se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.)

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 (dacă e cazul), a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.);

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

Investiția propusă pe terenurile proprietate privată vor fi suportate integral de către investitorul privat – SC Riammsi Imobiliare SRL, de asemenea racordurile rutiere și bransamentele de utilități vor fi suportate de către investitorul privat. Pentru întregirea trotuarului din fața parcelei se va avea în vedere donarea terenului reprezentat în partea desenată, suprafața propusă a fi cedată va fi de 59mp.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT:

- Costuri de avizare și autorizare a investiției
- Costuri de implementare a proiectului (construirea obiectivelor din proiect)
- Costuri cu asigurarea utilitatilor
- Costuri cu realizarea accesului la drumul public

Toate costurile pentru realizarea investitiei vor fi suportate integral de investitor. Nu sunt necesare investitii din parte autoritatilor publice centrale sau locale.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, in cazul de fata: rezidentiala.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

Se intocmeste prezenta documentatie in vederea amplasarii unui ansamblu de locuinte cuplate in regim de inaltime **P+1E**, cu amplasamentul situat in intravilanul municipiului Timisoara, pe terenul identificat prin **CF – 417191,429527,429529** pe o suprafata de **2.726 mp**. Funcțiunea propusă a condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

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

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalitatilor semnalate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Generarea unei zone pentru **locuinte cuplate in regim P+1E**
 - Distanțele dintre cladirile de pe parcelele invecinate precum si cele integrate in propunere se vor realiza cu respectarea normelor de igiena
 - Locurile de parcare din incinta vor respecta prevederile PUG
 - Spatii verzi: zone verzi de aliniament cu rol de protectie precum si gradini private
- Funcțiunile propuse in cadrul P.U.Z.-ului vor fi fara impact asupra mediului.

Bilant teritorial

- *Modul de utilizare al terenului*

Regimul maxim de inaltime propus va fi de P+1E pentru locuintele cuplate

- *Se propun urmatoorii indici:*

POT max. propus = 35 %

CUT max. propus = 0.80

Zona verde = min. 50 %

***in Bilant este inclus terenul aferent extrasului CF 41719 caruia i se va alipi 1 m de teren pe toata lungimea sa**

PROIECT

nr. 52 din 2022

Prevederi la nivelul unitatii functionale

Unitate functionala

Zona rezidentiala pentru locuinte cuplate.

Funcțiuni permise

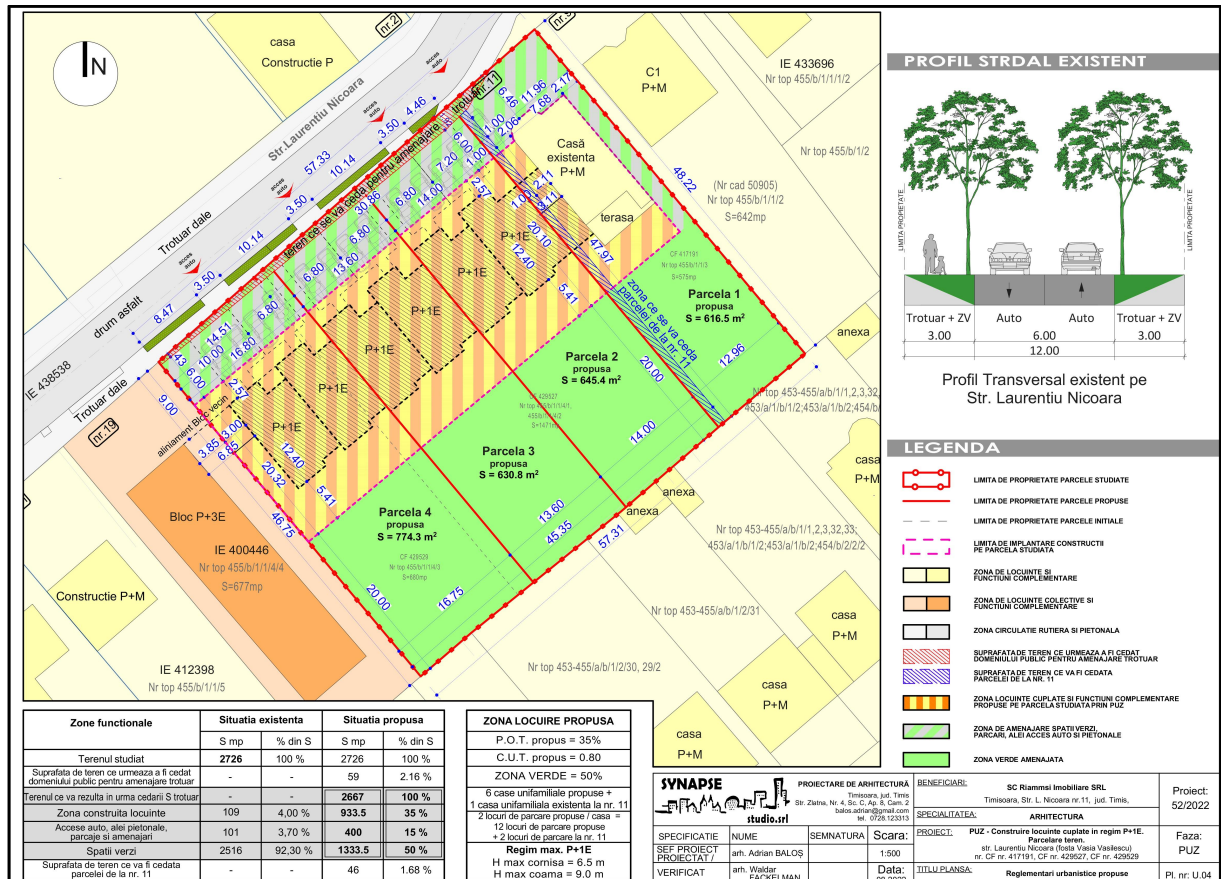
- locuinte cuplate pentru maxim 2 familii;
- anexe gospodaresti;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcuri;
- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare functiunii;

Funcțiuni permise cu conditii

- realizarea de mici ateliere sau mica productie casnica sunt permise in conditiile in care sunt cuplate cu functiunea de locuire
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit, iar la faza de autorizare se vor respecta indicatorii urbanistici (POT, CUT, H maxim) impusi de prezentul regulament si se va prezenta acceptul notarial al tuturor vecinilor implicati.
- utilizarea la parterul clădirilor de locuit a unor spații pentru funcțiuni complementare respectiv activități compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, de consultanță, prestări servicii (de exemplu vanzare produse alimentare și nealimentare preambalate, farmacie, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie, birouri, sedii de firme, etc) cu conditia nederanjarii zonei de locuit

Funcțiuni interzise

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele permise cu sau fara conditii.



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

- 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, Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014.
- Amplasarea clădirilor propuse asigură însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, atât a încăperilor de locuit din clădirile propuse cât și din locuințele învecinate. Acest fapt se datorează orientării E-V a parcelelor propuse cât și a distanțelor existente față de clădirile existente.

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.
- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa nr. U.04 "Reglementări Urbanistice propuse";
- În zona studiată, aliniamentele imobilelor variază de la 0 metri (imobile la front) până la 12 - 13 metri retragere de la stradă. Propunerea de mobilare din cadrul proiectului de față respectă aliniamentul imobilului de locuințe colective de la nr. 19 care este retras la cca. 9 metri față de strada Laurentiu Nicoara. Aceasta retragere de la stradă permite rezolvarea locurilor de parcare spre stradă și realizarea unei zone verzi între casele propuse și locurile de parcare.
- Construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (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 public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, etc. (după caz) pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil și a legislației în vigoare.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice

- Clădirile 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.
- Accesurile pe toate parcelele propuse se va realiza direct din strada Laurentiu Nicoara.

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

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale se va face respectând planșa U.04 "Reglementări Urbanistice propuse";
- Parcela 1 este construită și rămân în vigoare prevederile existente cu posibilitatea extinderii casei până la calcanul cu parcela 2 propusă.
- Parcelele 2 și 3 pot fi construite din calcan în calcan.
- Parcela 4 propusă va avea o construcție cu o retragere de min. 3 metri față de blocul de la nr. 19, putând fi lipită pe calcan față de parcela nr. 3.

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

- Față de limita de proprietate din spate clădirile se vor amplasa cu o retragere totală de minim 20 metri. Eventualele anexe construite în spatele parcelelor în zona de grădina, vor putea fi construite pe limita de proprietate cu o înălțime maximă de 3,0m la coama.

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

4.2.1. Accesuri carosabile

- Orice construcție 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 accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
- Accesurile carosabile la toate parcelele se vor realiza direct din str. Laurentiu Nicoara, care este o strada asfaltata, cu trotuar pe partea cu parcelarea propusa si cu iluminat stradal. Pe fiecare parcela se vor realiza accesuri auto si locuri de parcare aferente functiunilor propuse evidentiate in plansa nr. U.04 "Reglementări Urbanistice propuse";

4.2.2. Accesuri pietonale

- Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilitati și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- La fel ca și accesul carosabil și accesul pietonal la toate parcelele se va realiza din str. Laurentiu Nicoara, care este o strada asfaltata, cu trotuar pe partea cu parcelarea propusa si cu iluminat stradal.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor 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.

Zona este urbanizata aproape in intregime si pe strada sunt toate retele edilitare necesare:

- retea de apa;
- retea de canalizare;
- conducta de gaze naturale;
- retea de energie electrica;
- retea de telecomunicatii.

Nu este necesare realizarea de retele noi edilitare pentru parcelele propuse, doar realizarea de bransamente la rețelele existente pe strada Laurentiu Nicoara.

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatori, parțial sau în întregime, după caz, (dacă e cazul), conform Planului de Acțiune asumat.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor.
- 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 e cazul).
- Nu este necesare realizarea de rețele noi edilitare pentru parcelele propuse, doar realizarea de bransamente la rețelele existente pe strada Laurentiu Nicoara.

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. (dupa caz)

Telecomunicații

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

Rețele termice, alimentare cu gaze

- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran (dacă e cazul).
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejmuirilor (dacă e cazul).
- 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

- Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

4.4.1. Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- 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.
- Dezmembrarea / unificarea terenului studiat se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.
- Pentru a fi construit un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Propunerea urbanistica respecta prevederile HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: „Articolul 30 — Parcelarea”.

Cele 3 parcele existente se propun a fi impartite in 4 parcele. Parcela existenta de la nr. 11 va fi mai lata cu 1 metru, restul terenului fiind impartit in 3 parcele inegale care vor avea atribuite imobile cuplate pentru maxim 2 familii / parcelă.

Parcela 1 de la numarul 11 este ocupata de o casa existenta P+M unifamiliala.

Parcelele 2, 3 si 4 vor avea fiecare imobile cuplate pentru maxim 2 familii / parcela, insumand un total de 6 locuinte unifamiliale.

Latimile parcelelor vor fi variabile de la minim 12,96 m (parcela 1) pana la 16,80m (parcela 4). Suprafetele parcelelor variaza de la minim 616,5 mp (parcela 1) pana la 774,3 mp (parcela 4).

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza Regulamentului General de Urbanism, este permis numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Prin propunerea de fata, conditiile enumerate mai sus sunt indeplinite.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere protejarea și punerea în valoare a fondului construit și a funcțiilor propuse, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei;
- Regimul de înălțime impus construcțiilor este de maxim P+1E
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor este max. 6,5m;
- înălțimea maxima a construcțiilor este 9m.
- Pentru eventualele anexe construite in zona spațiilor verzi de gradina, înălțimea maximă la coama nu va depăși 3,00m și respectiv regim de înălțime P.

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor 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 învelitoare pot fi realizate din tigla ceramica / beton, tablă faltuită etc;
- Culorile dominante pentru fațadele clădirilor vor fi pastel, sunt permise culori specifice zonelor rezidențiale.
- Se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatică a mun. Timișoara aprobat prin HCL nr. 455/10.10.2014.

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

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Bilant teritorial

- Modul de utilizare al terenului

Regimul maxim de înălțime propus va fi de P+1E pentru locuințele cuplate

- Se propun următorii indici:

POT max. propus = 35 %

CUT max. propus = 0.80

Zona verde = min. 50 %

***in Bilant este inclus terenul aferent extrasului CF 41719 caruia i se va alipi 1 m de teren pe toata lungimea sa**

ZONA LOCUIRE PROPUȘA

P.O.T. propus = 35%

C.U.T. propus = 0.80

ZONA VERDE = 50%

6 case unifamiliale propuse +
1 casa unifamiliala existenta la nr. 11
2 locuri de parcare propuse / casa =
12 locuri de parcare propuse
+ 2 locuri de parcare la nr. 11

Regim max. P+1E

H max cornisa = 6.5 m

H max coama = 9.0 m

Zone functionale	Situatia existenta		Situatia propusa	
	S mp	% din S	S mp	% din S
Terenul studiat	2726	100 %	2726	100 %
Suprafata de teren ce urmeaza a fi cedat domeniului public pentru amenajare trotuar	-	-	59	2.16 %
Terenul ce va rezulta in urma cedarii S trotuar	-	-	2667	100 %
Zona construita locuinte	109	4,00 %	933.5	35 %
Accese auto, alei pietonale, parcaje si amenajari	101	3,70 %	400	15 %
Spatii verzi	2516	92,30 %	1333.5	50 %
Suprafata de teren ce va fi cedata parcelei de la nr. 11	-	-	46	1.68 %

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 se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității.
- 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.
- Se vor asigura parcaje pentru parcelele destinate locuințelor pentru maxim 2 familii: cate 4 parcaje pe fiecare parcela, iar pentru parcela 1 - se propun 2 locuri de parcare
- Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.
- Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității deplină în caz de incendiu, conform cu prevederile legale în vigoare.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări ale nivelului trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

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 va asigura un procent de 50% spații verzi amenajate din suprafața terenului rezultată în urma cedării suprafeței necesare întregirii trotuarului.
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.
- Spațiile verzi vor respecta legislația în vigoare și Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara - Cadastru Verde - aprobat cu HCL 62/28.02.2018

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 aliniamentului stradal se vor amplasa pe retragerile față de aliniament, vor avea o înălțime maximă de 1,80 m de la nivelul terenului (trotuarului), iar stalpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m. Înălțimea maximă a soclului va fi de 60 cm de la nivelul terenului (trotuarului), iar partea superioară va fi obligatoriu transparentă.
- Împrejmuirile laterale și din spatele lotului se pot realiza opace cu o înălțime maximă de 2,00 m. Dacă se va folosi gard viu ca împrejmuire între două proprietăți, acesta va avea o înălțime de minim 2,00 m, fiind poziționat la 0,50 m de linia despărțitoare a celor 2 proprietăți.

- De la construcții și până în spatele lotului se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.

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.

4.6. BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Situatia existenta		Situatia propusa	
	S mp	% din S	S mp	% din S
Terenul studiat	2726	100 %	2726	100 %
Suprafata de teren ce urmeaza a fi cedat domeniului public pentru amenajare trotuar	-	-	59	2.16 %
Terenul ce va rezulta in urma cedarii S trotuar	-	-	2667	100 %
Zona construita locuinte	109	4,00 %	933.5	35 %
Accese auto, alei pietonale, parcaje si amenajari	101	3,70 %	400	15 %
Spatii verzi	2516	92,30 %	1333.5	50 %
Suprafata de teren ce va fi cedata parcelei de la nr. 11	-	-	46	1.68 %

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință.

Intocmit:
arh. Adrian Victor Balos

