

II. PARTE TEHNICA

-REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM-

**PUZ CONVERSIE FUNCTIONALA – SERVICII –
ACTIVITATI ECONOMICE DE TIP TERTIAR**

CF NR. 408768

Str. ALEXANDRU VAIDA-VOIEVOD, TIMISOARA, JUD. TIMIS.

DOCUMENTATIE

Elaborare Plan Urbanistic Zonal

1. Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.
- 1.2 Prezentul regulament local de urbanism explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Județean al Județului Timis cu nr. din
- 1.4 Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.5 Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. Baza legală

2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.
- Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – indicativ GP038/99 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999.
- Ghid 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.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaștilor din România.

-Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

-Codul Civil.

-Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.

-Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

-Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.

-Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

-OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

-Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

-Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

-Legea nr. 114/1996, privind locuințele, republicată.

-Alte acte normative conexe.

3. Domeniul de aplicare

3.1 Planul Urbanistic Zonal pentru parcela identificata prin: CF NR. 408768, loc. Timisoara, se va aproba prin HCL si va avea o valabilitate de 10 ani. In timpul acestei perioade de valabilitate trebuie facuta implementarea.

Reglementarile prezentului Plan Urbanistic Zonal se vor integra in Planul Urbanistic General al mun. Timisoara.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1 Terenul cuprins în PUZ își schimbă funcțiunea conform planșei U.03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE și se supune prevederilor art. 4 din R.G.U.

4.2. Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situate, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie.
- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.
- 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. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.
- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

5.2. Protecția față de poluare și alte riscuri - Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Constructia existenta in regim de inaltime P+1, a carei functiune se schimba prin prezentul PUZ, este amplasata la 78.5 cm fata de aliniament– conform planselor U.02 – Situatie Existenta si U03 - Reglementari Urbanistice. Se pastreaza constructia existenta.
- 6.2. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
Nu este cazul.
- 6.3. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei
 - Constructia existenta in regim de inaltime P+1, este amplasata la 78.5 cm fata de limita laterala vestica.
 - Constructia existenta in regim de inaltime P+1, este amplasata la 78.5 cm fata de limita posterioara.
 - Constructia existenta in regim de inaltime P+1, este amplasata la 80 cm fata de limita laterala estica
 - Constructia existenta in regim de inaltime P+1 se pastreaza, iar prin prezentul PUZ se propune supraetajarea acesteia pana la un regim de inaltime de S+P+4 in partea estica, la intersectia strazii Alexandru Vaida-Voievod cu strada Mehadia. In cazul supraetajarii, se va lasa o retragere de minim 15m fata de limita laterala vestica a constructiei, respectiv se vor atinge maxim limitele parcelei pentru aliniament, limita estica si posterioara. Respectarea limitele parcelei in cazul supraetajarii nu este obligatorie, se va studia din punct de vedere volumetric si architectural solutia propusa spre autorizare.
- 6.4. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.11 din Ordinul 994/2018 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.
- 7.2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonificarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor RGU.
- 7.3. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.4. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă. Se vor asigura locurile de parcare necesare pentru funcțiunea construcțiilor proiectate, conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 8.1. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții.

Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente

Constructia se va racorda la rețelele tehnico edilitare existente pe strada Alexandru Vaida-Voievod.

8.2. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1. Având în vedere situația existentă – construcție amplasată cu POT = 90.64% spațiul verde poate fi prevăzut perimetral, în cei 78.5-80 cm față de limitele parcelei, în zonele care nu vor fi prevăzute ca accese, respectiv spațiul verde poate fi prevăzut și pe terasa/terasele imobilului, în funcție de configurația propusă. Se va respecta un procent minim de spațiu verde de 10%.

11. Zone și subzone urbanistice

11.1. Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa A.03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z.

11.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru conformarea, reabilitarea și supraetajarea construcției, se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 994/2018 art. 3-5. Art. 7-11, art. 13-15.

11.3. Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarea zonă funcțională, conform planșei A.03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

S - ZONA PENTRU SERVICII – ACTIVITATI ECONOMICE DE TIP TERTIAR

S - ZONA PENTRU SERVICII

1. Generalități

Art. 1. Zona este formată dintr-o singură parcelă, cu o construcție existentă în regim de înălțime P+1, POT 90.64%, care se dorește a fi pastrată, reabilitată și supraetajată. Funcțiunea zonei este propusă ca: servicii – activități economice de tip terțiar, cu regim de înălțime S+P+4 (supraetajare pe colț: str. Alexandru Vaida-Voievod cu str. Mehadia).

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii profesionale, servicii cu acces public, servicii manufacturiere, funcțiuni de administrarea afacerilor, financiar bancare, sportive (sali de sport, biling, popicarie etc) comerț, alimentație publică, funcțiuni de învățământ (gradinița, afterschool, spații de cazare pentru elevi sau studenți), accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

2. Utilizarea funcțională a zonei:

Art. 3. Utilizări permise

- Servicii cu acces public, servicii profesionale, funcțiuni administrarea afacerilor, funcțiuni de cultură, comerț, instituții financiar - bancare, reprezentanțe state străine, sedii O.N.G.-uri, fundații, sedii partide politice, târg expozițional, spații polifuncționale, funcțiuni de învățământ

(gradinita, afterschool, spatii de cazare pentru elevi sau studenti), alimentație publică, sănătate și asistența socială, activități manufacturiere;

- construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- amenajări de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, pentru sport, recreere și protecție.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 5. Interdicții temporare

- Nu este cazul.

Art. 6. Interdicții definitive (permanente).

- construcții cu funcțiune productivă sau industrială, de depozitare, comerț en-gros, creșterea animalelor, abatoare;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice;
- parcelări de terenuri cu destinație industrială și comercială;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă;
- depozite de deșeuri.
- localuri care poluează fonic;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- depozite de deșeuri;
- orice tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7 Regulele de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Conformarea spațiilor 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 precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 994/2018.
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială, de învățământ) să aibă asigurată iluminarea naturală atât a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Conformarea spațiilor propuse prin reabilitarea clădirii și supraetajarea acestora se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de drumurile publice

- Funcțiunea de servicii poate fi autorizată în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care este asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere.

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.
- Constructia existenta in regim de inaltime P+1, este amplasata la 78.5 cm fata de aliniament.
 - Constructia existenta in regim de inaltime P+1 se pastreaza, iar prin prezentul PUZ se propune supraetajarea acesteia pana la un regim de inaltime de P+4 in partea estica, la intersectia strazii Alexandru Vaida-Voievod cu strada Mehadia. In cazul supraetajarii, se va lasa o retragere de minim 15m fata de limita laterala vestica a constructiei, respectiv se vor atinge maxim limitele parcelei pentru aliniament, limita estica si posterioara. Respectarea limitele parcelei in cazul supraetajarii nu este obligatorie, se va studia din punct de vedere volumetric si arhitectural solutia propusa spre autorizare.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea zonei supraetajate se va face astfel incat pentru toate incaperile în care se desfășoară o activitate zilnică sa existe o durata minima de 1 ½ h de insorire;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- Constructia existenta in regim de inaltime P+1, este amplasata la 78.5 cm fata de limita laterala vestica.
- Constructia existenta in regim de inaltime P+1, este amplasata la 78.5 cm fata de limita posterioara.
- Constructia existenta in regim de inaltime P+1, este amplasata la 80 cm fata de limita laterala estica

Constructia existenta in regim de inaltime P+1 se pastreaza, iar prin prezentul PUZ se propune supraetajarea acesteia pana la un regim de inaltime de P+4 in partea estica, la intersectia strazii Alexandru Vaida-Voievod cu strada Mehadia. In cazul supraetajarii, se va lasa o retragere de minim 15m fata de limita laterala vestica a constructiei, respectiv se vor atinge maxim limitele parcelei pentru aliniament, limita estica si posterioara. Respectarea limitele parcelei in cazul supraetajarii nu este obligatorie, se va studia din punct de vedere volumetric si arhitectural solutia propusa spre autorizare.

Art. 8 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Funcțiunea de servicii poate fi autorizata în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care este asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere.
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese 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.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 9 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare ale localității existente de apă, la instalațiile de canalizare

și de energie electrică. Construcția se va racorda la utilitățile de pe str. Alexandru Vaida Voievod sau str. Mehadia.

Alimentarea cu apă

- Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timisoara.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

- Canalizarea menajera este prezenta pe strada Aleandru Vaida-Voievod. Construcția se va racorda la aceasta retea.
- Canalizarea pluviala: Apele de ploaie de pe suprafata parcarilor si acoperisurilor din zona studiata vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata.
- Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza liber sistematizat in teren.

Rețele electrice, telecomunicații, termice, alimentare cu gaze

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 construcției sau zonei înconjurătoare.
- In zona amplasamentului exista retea de alimentare cu energie electrica LEA de joasa tensiune pe strada Alexandru Vaida Voievod. Construcția se va bransa la aceasta retea.

Telefonie

- 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 construcției sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice și alimentarea cu gaze naturale

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.
- Construcția se va bransa la rețeaua de alimentare cu gaze naturale, existenta pe strada Alexandru Vaida Voievod.
- Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției.

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR DE ECHIPARE EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate de stat;
- Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și drumuri sunt proprietatea publică a mun. Timisoara.

Art. 10 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea

Este prevazuta o parcela pentru – **zona S**; forma parcelei este dreptunghiulara, amplasata pe colt, cu acces de pe strada Alexandru Vaida-Voievod.

Art. 11 Înălțimea construcțiilor

- Regimul maxim de inaltime va fi S+P+4 (supraetajare in zona de colt: str. Alexandru Vaida-Voievod cu str. Mehadia);
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi 20 metri la de la cota terenului sistematizat; La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi

construcțiilor, pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora. Ca regulă generală înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.

Art. 12 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.
- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Art. 13 Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim se pastreaza POT existent – 90.64% , CUT maxim 3.2, pentru zona S;

Art. 14 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje

- Locurile de parcare se asigură exclusiv în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicată și a normativelor în vigoare. Numărul locurilor de parcare se vor prevedea în funcție de tipul de servicii propuse.
- Autorizarea executării construcțiilor pentru servicii ce necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată și în afara spațiilor publice.
- Amplasarea garajelor și parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu. Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului panta de acces va începe după limita de proprietate.
- Se interzice transformarea plantațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.
- Amplasarea parcarilor se va face de preferință la parterul construcției.

Spații verzi

Având în vedere situația existentă – construcție amplasată cu POT = 90.64%, spațiul verde poate fi prevăzut perimetral, în cei 78.5-80 cm față de limitele parcelei, în zonele care nu vor fi prevăzute ca accese, respectiv spațiul verde poate fi prevăzut și pe terasa/terasele imobilului, în funcție de configurația propusă. Se va respecta un procent minim de spațiu verde de 10%.

Împrejurimi

- Nu se admit împrejurimi.

Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere, preluate și transportate periodic de către societatea cu care Primăria Mun. Timisoara are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoierului aferent mun. Timisoara.

- Bilant teritorial din punct de vedere al destinației terenurilor

Zone functionale	Propus	
	S [mp]	S [%]
Suprafata teren propus spre reglementare	1 144	100
Zona pentru servicii	1 144	100

- Bilant teritorial din punct de vedere al proprietatii terenurilor

Zone functionale	Propus	
	S [mp]	S [%]
Suprafata teren propus spre reglementare	1 144	100
Teren ce va ramane in domeniul privat al persoanelor fizice	1 144	100

- Modul de utilizare al terenului

Regimul de inaltime propus: max S+P+4 (supraetajare in zona de colt: str. Alexandru Vaida-Voievod cu str. Mehadia)

- Se propun urmatorii indici, pentru zona de servicii:

POT existent/propus = 90.64%

CUT max. propus = 3.2

Hmax cornisa = 17 m

Hmax coama = 20 m

Concluzii - masuri in continuare:

Prezentul studiu se incadreaza in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modificarea functiunii din cantina in zona de servicii, respectiv supraetajarea cladirii existente.

Propunerea de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei complexului studentesc, proiectul raspunde nevoii zonei de a avea functiuni de servicii si dotari necesare locuitorilor, imbunătățind calitatea vieții si a spatiului construit.

Intocmit,

arh. Diana Patrascu

Verificat,

arh. Sabin Dușko Răciu