

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

„ELABORARE PUZ STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI

PARCELA CF NR. 449315 - TIMIȘOARA

str. Liviu Rebreanu, nr. 167,169, Mun. Timișoara, jud. Timiș”

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. 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 și Regulamentului General de Urbanism) 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 laboratorului.

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.

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 și conform cu reglementarea “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM – 010 -2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

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.

Regulamentul local de urbanism anexă la „ELABORARE PUZ STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI”, PARCELA CF NR. 449315-Timișoara, str. Liviu Rebreanu, nr. 167,169,

TIMIȘOARA, jud. Timiș, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului local Timișoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, jud. Timiș, constituită din parcela cadastrală cu nr. CF. 449315- Timișoara, intravilan Timișoara, în suprafață totală de **1 551 mp**.

Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii localități.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri agricole din extravilan.

Nu este cazul, terenul fiind intravilan.

Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

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

Pentru autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Resursele subsolului.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Timiș sau Consiliul Local Timișoara, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

Resursele de apă și platforme meteorologice.

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a

construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

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 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței.

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

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 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.

Expunerea la riscuri naturale.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura 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 Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

Asigurarea echipării edilitare.

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

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

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

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 3 a prezentului Regulament.

Procentul de ocupare a terenului. Coeficientul de utilizare a terenului.

Procentul de ocupare al terenului este de 55%.

Coeficientul de utilizare al terenului este de 0,55.

Lucrări de utilitate publică.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Timiș și/sau planul de amenajare a teritoriului urban Timișoara pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă.

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri și a celor pentru public.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și ½ potrivit Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru „Aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viața al populației”.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea față de drumurile publice.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.); conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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 vor amplasa cu o retragere de min. 3,00 m față de frontul stradal, conform reglementărilor din planșa nr. U.03. "Reglementări urbanistice-zonificare".

Copertina/totemul sau alte elemente ieșite în consolă se vor amplasa respectând zona de implantare.

În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, echipamente specifice stației de carburanți, platforme neacoperite, boxe, puncte de bransament/conexiune sau spații verzi, cu respectarea normativelor în vigoare. Înălțimea acestora nu va depăși 2,00 m de la cota terenului sistematizat.

Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face la minim 2,00m față de limita estică și la minim 0,00 m față de limita vestică.

Clădirile vor fi amplasate retrase față limite laterale astfel încât să fie asigurat accesul auto și parcare a autovehiculelor pe parcelă.

Construcțiile se vor amplasa față de limita posterioară a parcelei cu o retragere de minim 2,00m.

În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, echipamente specifice stației de carburanți, platforme neacoperite, boxe, puncte de bransament/conexiune sau spații verzi, cu respectarea normativelor în vigoare. Înălțimea acestora nu va depăși 2,00 m de la cota terenului sistematizat.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii.

Accesuri carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În ceea ce privește numărul și configurația accesurilor acestea se vor adapta funcțiunilor concrete ce vor ocupa zona dar se vor respecta următoarele reguli: pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare, în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor; pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă 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.

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

În cazul de față, se propune 1 acces și 1 ieșire pe parcelă cu dimensiunea de 4,50m.

Accesuri pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege 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 sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În cazul de față, se propune 1 acces și 1 ieșire pe parcelă.

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

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele, sau dacă nu există și până la apariția rețelelor publice în localitate cu avizul Agenției pentru protecția mediului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare și a racordării acestora la rețelele publice existente.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează pe terenuri aflate în domeniul public, conform PLANULUI DE ACȚIUNE.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiarii finali ai lucrării.

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

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a mun Timisoara, existenta pe Bdul Liviu Rebreanu, la limita sudica a zonei PUZ (PE-HD, Dn. 250 mm).

În conformitate cu art.4.1, lit.h) din P118/2-2013 aprobat prin Ordinul pentru modificarea reglementarii tehnice anterioare, aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si administratiei publice nr. 2.463/2013, modificat și completat cu Ordinul MDRAP nr. 6026 din 25.10.2018, NU ESTE NECESARA prevederea unei instalații de hidranți interiori pentru obiectivul analizat, întrucât suprafața spațiului comercial din cadrul cabinei stației nu depășește 600 mp.

În conformitate cu prevederile NP 004-2002 ESTE NECESARA prevederea unei instalații de hidranți exteriori pentru stația de carburanți analizată.

Aquatim S.A. nu asigura debitul si presiunea pentru stingerea unui eventual incendiu. În momentul de față există un hidrant la 45cm distanță față de colțul sud-estic al parcelei studiate.

In incinta zonei studiate in PUZ se realizează rețele de apă independent:

- conducta de alimentare cu apa de la rețeaua localitatii alimenteaza rezervorul de incendiu si grupurile sanitare din cladirile propuse, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm, Ltotala= 60 m si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip;

- o rețea de incendiu, amplasata perimetral constructiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, Ltotala= 142 m si se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Rezervorul de incendiu propus are un volum de 112 mc.

Se prevede un camin de apometru pozitionat pe domeniul public, la min. 1 m fata de limita de proprietate. Bransamentul propus va asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor din cladirea propusa si se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 32-63 mm si se va amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament. Presiunea necesara la bransament este de 1,5 atm. Rețeaua trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer si refacerea rezervei de incendiu.

Canalizarea menajera propusa in zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al mun Timisoara, existent in pe Bdul Liviu Rebreanu la limita sudica a zonei PUZ (cl. 2200/1390 mm).

Apele menajere de la constructia propusa se vor descarca in caminul de racord menajer, amplasat la cca 1,5 m fata de limita de proprietate. De aici, printr-o conducta de racord menajer, apele colectate se deverseaza in rețeaua de canalizare stradala existenta, cl. D=2200/1390 mm.

Racordul de canalizare este constituit din conducta de PVC-KG, SN4, D= 200 mm, care pleacă din căminul de racord CR si se descarcă direct in conducta de canalizare existenta. Lungimea racordului este de L=24 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational. Aceasta canalizare menajera preia si debitul de apa pluviala pre-epurata, printr-o conducta de refulare, avand o lungime de 17 m, din bazinul de retentie. Acest debit pluvial este descarcat treptat, dupa momentul ploii, pentru a nu incarca debitul in conducta menajera.

Apele uzate mixte sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara.

In vederea asigurarii unei protectii suplimentare impotriva inundatiilor cauzate de precipitatiile abundente, in contextul actual privind managementul schimbărilor climatice, se propune realizarea unui sistem de colectare a apelor pluviale de pe suprafata zonelor amenajate (suprafata parcarilor și drumurilor interioare) prin intermediul rigolelor si a gurilor de scurgere.

Apele de ploaie de pe suprafata acoperisurilor, drumurilor si a platformelor betonate din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala ingropata D=315-500 mm, Ltotala=50 m, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie (amplasate ingropat in zona platformei betonate). De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate in conducta de canalizare menajera proiectata, urmand sa ajunga in canalizarea orasului, existenta pe Bdul Liviu Rebreanu. Apele vor fi descarcate in conducta de canalizare menajera printr-o conducta de refulare, L=17 m.

Apele meteorice se vor colecta in bazin de retentie conform proiect urmand sa fie deversate la rețeaua de canalizare printr-un camin de linistire amplasat inainte de caminul de racord , la 45 minute de la terminarea intemperiilor.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate de P.U.Z. se propune extinderea rețelei existente și branșarea în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către furnizorul de energie electrică.

Bilanțul energetic al noilor consumatori electrici va fi:
 $P_i = 85.00 \text{ kW}$, $K_u = 0.80$, $P_c = 68.00 \text{ kW}$, $U = 400/230V$

Se propune ca alimentarea cu energie electrica sa se realizeze din LEA 0,4 kV existenta, proiectata si executata de catre distribuitorul local de energie electrica pana la blocul de masura si protectie trifazat BMPT propus. Eventuala amplificare a liniilor electrice prin care se va alimenta rețeaua propusă va fi stabilită la o fază de proiectare ulterioară.

Din blocul de masura si protectie trifazat BMPT propus, se va realiza rețeaua LES 0.4 kV pana la tabloul general TDG amplasat la interior. Cablul subteran se va monta la min. 0,7 m adancime, dimensionat corespunzator pentru puterea propusa.

Blocul de masura si protectie trifazat BMPT va contine partea de protectie si masura aferente constructiei.

Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de catre ENEL pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de aceasta.

Zonele de circulatii, parcuri si platforme vor fi dotate cu iluminat, realizat cu cabluri subterane și cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED-uri.

Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilită, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora compania de electricitate pentru alimentarea noilor consumatori.

Lucrarile necesare:

- realizarea bransamentului electric subteran pentru racordarea individuala a imobilului, cu montarea blocului de masura si protectie trifazat BMPT aferent.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

Parcelarea.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Adâncimea parcelei rezultate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.

Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Este permisă dezmembrarea ulterioară a parcelei cu respectarea Regulamentului General de Urbanism și a legislației în vigoare.

Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Regimul de înălțime este de: PARTER

H maxim față de cota trotuarului = 5,50 m pentru stație
7,50 m pentru copertină
12,50 m pentru totem

Aspectul exterior al construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culorile specifice firmelor ce-și desfășoară activitatea în clădirile respective. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip terasă. Se recomandă utilizarea de terase circulabile, parțial înverzite.

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvate, specifice stațiilor de carburanți ESO.

Mobilierul urban, reclamele, totemul, copertina 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.

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

Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către reprezentanții consiliului județean Timiș sau de către primarul mun. Timișoara, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei 2 a PUG-ului Timișoara după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat astfel ca să suporte locuri de parcare-garare destinate cu preponderență traficului greu specifice funcțiunii propuse.

Parcățile pentru autoturisme vor fi realizate din pardoseli absorbante. Parcățile destinate automobilelor de transport marfă, camioane, etc – de mare tonaj – pot fi realizate din beton.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

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

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

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 20,00% din suprafața totală a parcelei.

Este obligatorie amenajarea și plantarea a spațiului verde din incintă.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

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.

Împrejmuiri.

Nu se vor realiza împrejmuiri, asigurându-se o transparentă cât mai ridicată pe toate laturile.

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

Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

Litigiile.

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, 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 OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației".

În zona studiată sunt propuse următoarele unități funcționale :

- **Zonă stație carburanți**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1 ZONĂ STAȚIE CARBURANȚI

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Coincide cu terenul studiat, identificat prin CF nr. 449315-Timișoara.

Art. 1 Zone si subzone funcționale

- zonă cabină stație;
- zonă amplasare rezervoare subterane și guri de descărcare;
- zonă destinată construirii pompelor, copertinei, totemului și amenajărilor specifice;
- zonă destinată circulației auto și parcajelor;
- zonă destinată spațiilor verzi.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea de stație de carburanți, având un regim maxim de înălțime maxim PARTER.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- dotări aferente funcțiunii dominante
- zone verzi

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise în zonele aflate în sfera de creștere a localităților

- Stație distribuție carburanți cu spații comerciale, alimentație publică, birouri gestiune, vestiare - în zona marcată în planșa U.03 Reglementări urbanistice-zonificare;
- Rezervoare combustibili - în zona marcată în planșa U.03 Reglementări urbanistice-zonificare;
- Echipamente specifice stației de carburanți;
- Copertine, pergole, terase;
- Constructii signalistice (stâlpi reclame, totem);
- Mobilier urban;
- Spații verzi amenajate;
- Accesuri și circulații carosabile, pietonale, parcaje;
- Stație încărcare electrică;
- Platforme neacoperite, boxe, depozitări de mici dimensiuni;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;

Art. 5 Utilizari permise cu conditii

- Infrastructură tehnico-edilitară cu condiția amplasării subterane a rețelilor.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- Depozite de deșeuri cu caracter permanent;
- Unități care pot constitui factori de risc tehnologic sau pot produce poluarea aerului, apei, solului sau poluare fonica;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- Împrejmuiri.
- Alte funcțiuni decât cele enumerate la art.4 și art. 5.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a spațiilor administrative, birouri.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând zona drumului. Zona drumului este reprezentată de strada Liviu Rebreanu.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 3,00 m față de frontul stradal, conform reglementărilor din planșa nr. U.03. "Reglementări urbanistice-zonificare".

Spațiile administrative/birouri/ servicii vor fi orientate în așa fel încât funcțiunile să fie însorite corespunzător normelor în vigoare.

Copertina/totemul sau alte elemente ieșite în consolă se vor amplasa respectând zona de implantare.

În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, echipamente specifice stației de carburanți, platforme neacoperite, boxe, puncte de

branșament/conexiune sau spații verzi, cu respectarea normativelor în vigoare. Înălțimea acestora nu va depăși 2,00 m de la cota terenului sistematizat.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Pe suprafața parcelei se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și anexe.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Construcțiile se vor amplasa față de limita posterioară a parcelei cu o retragere de minim 2,00m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face la minim 2,00m față de limita estică și la minim 0,00 m față de limita vestică.

Clădirile vor fi amplasate retrase față limite laterale astfel încât să fie asigurat accesul auto și parcare autovehiculelor pe parcelă.

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

În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, echipamente specifice stației de carburanți, platforme neacoperite, boxe, puncte de branșament/conexiune sau spații verzi, cu respectarea normativelor în vigoare. Înălțimea acestora nu va depăși 2,00 m de la cota terenului sistematizat.

Spațiile administrative/birouri/ servicii vor fi orientate în așa fel încât funcțiunile să fie însorite corespunzător normelor în vigoare.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 16 Accesuri carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport, precum și accesul pompierilor.

Pentru conectarea parcelei la circulația existentă este necesară crearea unei intrări și a unei ieșiri carosabile cu gabarite corespunzătoare (4,5 m latime), prin intersectarea strazii Liviu Rebreanu în două puncte conform plansei U.03 – Reglementări urbanistice-zonificare.

Art. 17 Accesuri pietonale

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

În cazul de față, se propune 1 acces și 1 ieșire pe parcelă.

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

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

Rețelele tehnico-edilitare și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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

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

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a mun Timisoara, existenta pe Bdul Liviu Rebreanu, la limita sudica a zonei PUZ (PE-HD, Dn. 250 mm).

În conformitate cu art.4.1, lit.h) din P118/2-2013 aprobat prin Ordinul pentru modificarea reglementarii tehnice anterioare, aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si administratiei publice nr. 2.463/2013, modificat și completat cu Ordinul MDRAP nr. 6026 din 25.10.2018, NU ESTE NECESARA prevederea unei instalații de hidranți interiori pentru obiectivul analizat, întrucât suprafața spațiului comercial din cadrul cabinei stației nu depășește 600 mp.

În conformitate cu prevederile NP 004-2002 ESTE NECESARA prevederea unei instalații de hidranți exteriori pentru stația de carburanți analizată.

Aquatim S.A. nu asigura debitul si presiunea pentru stingerea unui eventual incendiu. În momentul de față există un hidrant la 45cm distanță față de colțul sud-estic al parcelei studiate.

In incinta zonei studiate in PUZ se realizează rețele de apă independent:

- conducta de alimentare cu apa de la rețeaua localitatii alimenteaza rezervorul de incendiu si grupurile sanitare din cladirile propuse, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm, Ltotala= 60 m si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip;

- o rețea de incendiu, amplasata perimetral constructiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, Ltotala= 142 m si se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Rezervorul de incendiu propus are un volum de 112 mc.

Se prevede un camin de apometru positionat pe domeniul public, la min. 1 m fata de limita de proprietate. Bransamentul propus va asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor din cladirea propusa si se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 32-63 mm si se va amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament. Presiunea necesara la bransament este de 1,5 atm. Rețeaua trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer si refacerea rezervei de incendiu.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al mun Timisoara, existent in pe Bdul Liviu Rebreanu la limita sudica a zonei PUZ (cl. 2200/1390 mm).

Apele menajere de la constructia propusa se vor descarca in caminul de racord menajer, amplasat la cca 1,5 m fata de limita de proprietate. De aici, printr-o conducta de racord menajer, apele colectate se deverseaza in rețeaua de canalizare stradala existenta, cl. D=2200/1390 mm.

Racordul de canalizare este constituit din conducta de PVC-KG, SN4, D= 200 mm, care pleacă din căminul de racord CR si se descarcă direct in conducta de canalizare existenta. Lungimea racordului este de L=24 m. Canalizarea propusă va functiona gravitacional. Aceasta canalizare menajera preia si

debitul de apa pluviala pre-epurata, printr-o conducta de refulare, avand o lungime de 17 m, din bazinul de retentie. Acest debit pluvial este descarcat treptat, dupa momentul ploii, pentru a nu incarca debitul in conducta menajera.

Apele uzate mixte sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara.

In vederea asigurarii unei protectii suplimentare impotriva inundatiilor cauzate de precipitatiile abundente, in contextul actual privind managementul schimbărilor climatice, se propune realizarea unui sistem de colectare a apelor pluviale de pe suprafata zonelor amenajate (suprafata parcarilor și drumurilor interioare) prin intermediul rigolelor si a gurilor de scurgere.

Apele de ploaie de pe suprafata acoperisurilor, drumurilor si a platformelor betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata $D=315-500$ mm, $L_{totala}=50$ m, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie (amplasate ingropat in zona platformei betonate). De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate in conducta de canalizare menajera proiectata, urmand sa ajunga in canalizarea orasului, existenta pe Bdul Liviu Rebreanu. Apele vor fi descarcate in conducta de canalizare menajera printr-o conducta de refulare, $L=17$ m.

Apele meteorice se vor colecta in bazin de retentie conform proiect urmand sa fie deversate la rețeaua de canalizare printr-un camin de linistire amplasat inainte de caminul de racord , la 45 minute de la terminarea intemperiiilor.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilită, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora compania de electricitate pentru alimentarea noilor consumatori. Nu se admit rețele aeriene.

Se propune ca alimentarea cu energie electrica sa se realizeze din LEA 0,4 kV existenta, proiectata si executata de catre distribuitorul local de energie electrica pana la blocul de masura si protectie trifazat BMPT propus. Eventuala amplificare a liniilor electrice prin care se va alimenta rețeaua propusă va fi stabilită la o fază de proiectare ulterioară.

Din blocul de masura si protectie trifazat BMPT propus, se va realiza rețeaua LES 0.4 kV pana la tabloul general TDG amplasat la interior. Cablul subteran se va monta la min. 0,7 m adancime, dimensionat corespunzator pentru puterea propusa.

Blocul de masura si protectie trifazat BMPT va contine partea de protectie si masura aferente constructiei.

Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de catre ENEL pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de aceasta.

Zonele de circulatii, parcuri si platforme vor fi dotate cu iluminat, realizat cu cabluri subterane și cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED-uri.

Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilită, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora compania de electricitate pentru alimentarea noilor consumatori.

Lucrarile necesare:

- realizarea bransamentului electric subteran pentru racordarea individuala a imobilului, cu montarea blocului de masura si protectie trifazat BMPT aferent.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a mun. Timișoara.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Se admit dezmembrări ulterioare aprobării PUZ cu respectarea Regulamentului General de Urbanism și a legislației în vigoare.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor propuse;
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime este de: PARTER

H maxim față de cota trotuarului = 5,50 m pentru stație

7,50 m pentru copertină

12,50 m pentru totem

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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 proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvate, specifice stațiilor de carburanți ESO.

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

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

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

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcela propusă este de 55% și coeficientul de utilizare a terenului de 0,55.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

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

Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei, în spațiile de parcare special amenajate.

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

Se interzice transformarea spațiilor destinate parcărilor în garaje.

Parcajele propuse sunt amenajate în interiorul parcelei studiate după cum urmează: 2 locuri de parcare pentru autoturisme în apropierea magazinului (1 pentru personal, 1 pentru încărcare electrică) și 4 locuri de parcare pentru autoturismele clienților în partea de est a parcelei (1 pentru persoane cu dizabilități, 1 pentru mama și copilul și 2 obișnuite).

Art. 26 Spații verzi

Spațiul verde va fi de minimum 20% din suprafața parcelei.

Este obligatorie amenajarea și plantarea a spațiului verde din incintă.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

În zona de spații verzi sunt permise următoarele utilizări:

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări peisagere;
- Lucrări de modelare a terenului;
- Elemente de signalistică (totem);
- Rețele și echipamente tehnico-edilitare subterane sau terane de mici dimensiuni (posturi de transformare, firide electrice, boxe) cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

Art. 27 Împrejmuiri

Nu se vor realiza împrejmuiri, asigurându-se o transparenta cât mai ridicată pe toate laturile.

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

Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În forma finală a Planului Urbanistic General Mun. Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/2023, pe terenul studiat se prevăd următoarea destinație: *Funcțiuni mixte: Locuințe și servicii/comerț.*

Terenul studiat este inclus în UTR-ul **UM3 // Zonă de urbanizare – Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic** caracterizat printr-o zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

VI. DISPOZITII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a proiectului „ELABORARE PUZ STAȚIE CARBURANȚI; AMPLASARE TOTEM ȘI REALIZARE ACCESURI, PARCELA CF NR. 449315-Timișoara, str. Liviu Rebreanu, nr. 167,169, Mun. TIMIȘOARA, jud. Timiș”, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit,

arh. Mihaela Boldor



Șef proiect,

specialist RUR, arh. Daniel Stămorean

