

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

afereant PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN REGIM S(D)+P+6E

Timisoara, jud. Timis, Str.Legumiculturii, nr. 1A, CF 443120, nr. cad. 443120

Beneficiari: JABRI RESIDENCE S.R.L.

Proiect nr. 244/ 2020



1. GENERALITĂȚI

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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 Plan Urbanistic Zonal (PUZ) " **P.U.Z. – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN REGIM S(D)+P+6E**", în intravilanul Municipiului Timișoara prin CF 443120 și 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 (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. Baza legală a elaborării 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;

- 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;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotararea nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igiena.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal ” **P.U.Z. LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN REGIM S(D)+P+6E**”, elaborat pe o parcelă cu deschidere spre Str. Legumiculturii, se va aproba prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Timișoara în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și va deveni 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 aflată în intravilanul orașului Timișoara având o suprafață de 2381 mp. Parcela se află în proprietatea JABRI RESIDENCE S.R.L..

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. . Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșele nr. U.04.1 și U.04.2 ”Reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

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

2.1. PRINCIPII GENERAL

Art. 1. Rolul Regulamentului general de urbanism

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Art. 2. Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan: nu este cazul.

Art. 4. Terenuri agricole din intravilan: terenul analizat este un teren arabil situat în intravilanul Municipiului Timișoara, având o suprafață de 2381 mp.

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

Art. 5. Suprafețe împădurite: nu este cazul.

Art. 6. Resursele subsolului: nu este cazul.

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Art. 7. Resurse de apă și platforme meteorologice:

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise 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 respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate: în zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic

Art. 9. Zone construite protejate:

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

2.2.2 REGULUI CU PRIVIRE LA SIGURNAȚA 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 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 cu completările și modificările ulterioare, 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.

Art. 10. Expunerea la riscuri naturale: nu este cazul.

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.). Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

Art. 11. Expunerea la riscuri tehnologice: nu este cazul.

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) 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.

Art. 12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

În zonă există rețea de apă, canalizare, rețea de energie electrică și rețea de alimentare cu gaz.

Art. 13. Asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor.

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrica, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Art. 14. 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.4 a prezentului regulament.

Art. 15. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare a terenului:

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

În cazul prezentului regulament, P.O.T. și C.U.T. se stabilesc astfel:

- regim de înălțime S(D)+P+6E

Suprafața totală inițială = 2381mp

Se propune trecerea unei suprafețe de 165mp în domeniul public al Municipiului Timișoara cu titlu gratuit prin renunțare la dreptul de proprietate după edificarea imobilului (din suprafața terenului studiat CF 443120), pentru realizarea unui profil stradal coerent.

Suprafața rezultată în urma cedării va fi de 2216mp.

CF 443120 – situație propusă

- P.O.T. = maxim 30%;
- C.U.T. = maxim 1.75
- Spații verzi = minim 20%

Art. 16. Lucrări de utilitate publică:

Clădirea se va amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații etc.).

Conform planșei U.08 "Circulația terenurilor", **se propune trecerea unei suprafețe de 165mp în domeniul public al Municipiului Timișoara cu titlu gratuit prin renunțare la dreptul de proprietate după edificarea imobilului (din suprafața terenului studiat CF 443120), pentru realizarea unui profil stradal coerent.**

Suprafața rezultată în urma trecerii în domeniul public al Municipiului Timișoara va fi de 2216mp.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**2.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII****Art. 17. Orientarea față de punctele cardinale:**

Amplasarea clădirii 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 privind normele de igienă nr.119/2014 actualizat.

Amplasarea construcției de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire conform legislației în vigoare.

Art. 18. Amplasarea față de drumurile publice:

Parcela studiată se află în proximitatea Căii Buziașului, drum cu un profil stradal amplu, având în momentul de față patru benzi.

În apropierea amplasamentului se află un sens giratoriu în care se întâlnesc mai multe artere importante, cum ar fi Calea Buziașului, Bd. Liviu Rebreanu, Bd. Industriei, Str. Venus și Calea Stan Vidrighin. Acest sens giratoriu permite accesul spre străzile perpendiculare fără a încetini traficul. Accesul pe sit se face de pe aceste străzi principale, printr-o rețea de străzi secundare. Terenul se află pe Str. Legumiculturii, ce face legătura între Calea Urseni și sensul giratoriu menționat anterior.

Există transport în comun în zonă, Piața Gheorghe Domoșnean fiind un nod de transport în comun.

Profilul stradal nu este unul constant, trotuarul și zona verde nu au o lățime constantă, sau lipsesc în totalitate. În anumite părți, zona verde este înlocuită de platforme betonate ample folosite ca și parcare.

În prezent strada are o forma neregulată, iar profilul stradal nu este bine definit; nu exista trotuare și zone verzi de aliniament. La realizarea prezentei documentații s-a ținut cont de profilul stradal propus prin PUZ-ul de la sud – “Zonă sportivă și agrement Calea Buziasului” - aprobat prin HCL 254/ 20.12.2016.

Astfel, în zona studiată s-a prevăzut o cale de comunicare rutieră cu profile corespunzătoare care să asigure accesul în zonă:

- **PTT 1 (min. 12m lățime):** - drum principal;
 - format din carosabil de 2x3m cu circulație în ambele sensuri;
 - spațiu verde/ parcare laterala la bordură pe o parte a carosabilului de 2.5m lățime și zonă verde variabilă pe partea opusă;
 - trotuare de 1.5m lățime pe ambele părți ale carosabilului, pantă de 1.5 %;

- **PTT 2 (min. 12 m lățime):** - drum principal;
 - format din carosabil de 2x3m cu circulație în ambele sensuri;
 - spațiu verde/ parcare perpendiculară pe bordură (90°) pe o parte a carosabilului de 2.5m lățime și zonă verde variabilă pe partea opusă;
 - trotuare de 1.5m, respectiv 2.5m lățime, pantă de 1.5 %;

Art. 19. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile: nu este cazul.

Art. 20. Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR: nu este cazul.

Art. 21. Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Art. 22. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat: nu este cazul.

Art. 23. 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 construcției față de aliniamentul străzilor se va face respectând limitele de implantare propuse în Planșa de Reglementări Urbanistice.

Front stradal:

- **min. 0m** – retragere față de aliniament - construcție S(D)+P+6E
- **min. 1,5m** – consola terase și balcoane
- **limită de proprietate** - construcții la subsol

Art. 24. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei:

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu asigurarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

Limite laterale:

- amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însoțire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

- față de limita de proprietate din partea dreaptă (limita sudică), clădirea va fi amplasată la o distanță de **minim 6m**

- față de limita de proprietate din partea stângă (limita nordică), clădirea va fi amplasată la **minim 12m**, conform plansei de reglementari

Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei:Limita posterioară:

- față de limita posterioară, clădirea va fi amplasată la o distanță de 34m, distanță măsurată pe limita de proprietate sudică.

2.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII**Art. 25. Accese 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.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesului la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă. Poziția acceselor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Drumurile interioare create vor avea 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 P118/ 1998.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Art. 26. Accese pietonale:

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei 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.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.

2.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

LUCRĂRI DE EDILITATE PUBLICĂ

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

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

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

Art. 27. 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.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;

- beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;

- beneficiarul se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

Art. 28. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

După caz se vor prevedea extinderi de rețele publice sau măriri de capacitate ale rețelelor edilitare publice.

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

Obiectivul va fi bransat la rețeaua existentă a localității.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza cu ajutorul bransamentului la rețeaua de apă a orașului Timișoara.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toată zona construită conform PUZ.

Apele meteorice vor fi colectate prin rigolele de scurgere și dirijate către un bazin de retenție iar după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, se vor folosi la udatul spațiilor verzi.

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.

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

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

La executarea lucrărilor constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate cu Ordinul președintelui ANRE nr. 5/2009 și publicate în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 255 bis/ 16.04.2009.

Art. 29. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

2.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR

Art. 30. Parcelarea: nu este cazul.

Art. 31. Înălțimea construcțiilor:

Regim de înălțime al construcției este de maxim S(D)+P+6E

Înălțimea maximă a construcției este stabilită astfel:

- H_{\max} cornișă = 22.5 m;
- H_{\max} coamă = 25 m.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Art. 32. Aspectul exterior al construcțiilor:

a) Dispozitii generale

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 vecinătăților, peisajului urban.

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

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie 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 zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare se pot monta vizibil pe fațade, cu condiția corelării lor pe întreg ansamblul. Ele pot fi montate pe acoperișuri pe versantul interior și retrase cu minimum 3m, în podurile nemansardabile sau în interiorul balcoanelor/logiilor.

b) Fațade

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general.

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, specifice cadrului arhitectural.

c) Acoperiș

Acoperișul va fi de tip terasă sau șarpantă.

2.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJURIMI

Art. 33. 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 parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice.

Locurile de parcare din cadrul incintei vor putea fi amplasate oriunde pe parcela, acestea fiind determinate în faza de proiectare de arhitectura, ținându-se cont de condițiile cumulative enunțate în reglementările în vigoare. Parcările vor fi amplasate preponderent la subsol, însă o parte dintre ele pot fi amplasate și la nivelul terenului. Se atrage atenția asupra reglementărilor cuprinse în OMS 119/2014, referitoare la distanța dintre ferestrele de locuit și locurile de parcare. Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit. În cazul locuințelor, conform RLU, PUG Timișoara, numărul de parcări va fi minim egal cu $1,15 \cdot$ numărul de apartamente.

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

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.

Art. 34. 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.

Conform Bilanțului Teritorial, au fost asigurate următoarele suprafețe pentru spațiile verzi:

- **Spații verzi propuse = minim 20%**

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.

Se vor asigura spații verzi în suprafață de min. 20% din suprafața parcelei.

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.

Zona verde în procent de 20%, poate fi asigurată atât la sol, cât și pe terasa clădirii propuse, conform prevederilor "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, aprobată prin HCL 62/28.02.12. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din regulamentul respectiv.

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 depozit de gunoi autorizat.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

Art. 35. 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).

Împrejmuirea spre stradă nu este obligatorie.

Pe limitele laterale dintre parcele se vor realiza împrejmuiri cu înălțimea de maxim 2m.

2.4. DISPOZIȚII FINALE

Art. 36. Autorizarea directă:

(1) În elaborarea documentațiilor de urbanism se va urmări adaptarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului General de Urbanism și în anexele care îl însoțesc, la condițiile specifice ale localităților sau zonelor acestora.

(2) *Autorizarea directă* constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, în termenele prevăzute de HGR Nr 525/1996, cu modificările ulterioare. În acest caz, condițiile de construitabilitate pentru un teren dat se stabilesc prin corelarea tuturor articolelor Regulamentului General de Urbanism și se comunică solicitantului de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

Art. 37. Destinația unui teren sau a unei construcții:

În sensul prezentului regulament, prin *destinația unui teren sau a unei construcții* se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 38. Organele administrației publice competente:

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

Art. 39. Litigiile:

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**3.1. DOMENIUL DE APLICARE**

Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (anexă la Legea 350/ 2001).

Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (anexă la Legea 350/ 2001).

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul în zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Terenul care urmează a fi studiat în cadrul PUZ-ului este situat în intravilanul orașului Timișoara, având o suprafață de 2381mp. În momentul actual pe teren nu există nici o construcție. Terenul se află în folosință agricolă și este liber de construcții.

Destinație conform PUZ aprobat prin HCL nr. 50/1999 „Calea Urseni - Calea Buziașului” - Rezervă teren pentru amenajare spații verzi. Conform Sentință Civilă nr. 432/15.03.2019 - definitivă și Sentință Civilă nr.168/2020 -Hotărâre Completare Dispozitiv Civilă: " Lămurește dispozitivul sentintei civile nr. 432/15.03.2019 în sensul că pârâtul a fost obligat să elibereze reclamantei actul administrativ care să ateste eliminarea din evidențele sale și din cele de carte funciară a mențiunii referitoare la destinația/funcțiunea de spațiu verde a terenului intravilan în suprafață de 2381mp, situat în Timișoara strada Legumiculturii, înscris în CF 443120, nr. top. 443120, retrocedat în baza sentinței civile nr. 2566/2014 pronunțată de Tribunalul Timiș, definitivă".

Terenul se afla pe un cvartal situat între Str. Legumiculturii, Str. Recoltei, Str. Matei Millo si Str. Nicolae D. Cocea. Se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 71, funcțiunea dominantă fiind locuințe și funcțiuni complementare (conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 457/17.10.2023).

Fiind în folosință agricolă, se poate spune că zona studiată este formată majoritar din spații verzi.

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- Amenajarea urbanistică a zonei studiate;
- Zonificarea funcțională și folosirea optimă a terenului;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare ale construcțiilor;
- Echiparea tehnico-edilitară.

3.2. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**Caracterul zonei**

Zona are un caracter mixt urban, în care se regăsesc în proporții diferite funcțiunile de locuințe individuale cu caracter urban și locuințe colective cu regim mediu de înălțime, funcțiuni economice, instituții și servicii publice, zone verzi.

Tipul de subzone funcționale

Terenul care face obiectul prezentei documentații se situează în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, pe Str. Legumiculturii. Conform PUG existent, terenul face parte din UTR 71. Zona studiată este delimitată în partea vestică de Str. Legumiculturii. Pe celelalte laturi terenul se învecinează cu alte terenuri private sau publice.

Terenul care urmează a fi studiat în cadrul PUZ-ului este situat în intravilanul orașului Timișoara, având o suprafață de 2381mp. În momentul actual pe teren nu există nici o construcție.

Destinație conform PUZ aprobat prin HCL nr. 50/1999 „Calea Urseni - Calea Buziașului” - Rezervă teren pentru amenajare spații verzi. Conform Sentință Civilă nr. 432/15.03.2019 - definitivă și Sentință Civilă nr.168/2020 -Hotărâre Completare Dispozitiv Civilă: " Lămurește dispozitivul sentinței civile nr. 432/15.03.2019 in sensul ca pârâtul a fost obligat să elibereze reclamantei actul administrativ care să ateste eliminarea din evidentele sale și din cele de carte funciară a mențiunii referitoare la destinația/funcțiunea de spațiu verde a terenului intravilan în suprafață de 2381mp situat în Timișoara strada Legumiculturii, înscris în CF 443120, nr. top. 443120, retrocedat în baza sentinței civile nr. 2566/2014 pronunțată de Tribunalul Timiș, definitivă".

Terenul se afla pe un cvartal situat între Str. Legumiculturii, Str. Recoltei, Str. Matei Millo și Str. Nicolae D. Cocea. Se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 71, funcțiunea dominantă fiind locuințe și funcțiuni complementare (conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.457/17.10.2023).

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/17.10.2023, terenul este încadrat în:

- **Lc_A: Ansambluri de locuințe colective**

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

▪ Lc_A: LOCUIRE COLECTIVĂ ÎN ANSAMBLURI

4.1. Utilități permise

Subzonă rezidențială propusă cu locuințe colective și funcțiuni complementare, în regim de înălțime S(D)+P+6E.

Se propune realizarea unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni complementare, cu obligativitatea propunerii unui minim 20% din suprafață de spații verzi.

Alte utilizări permise:

- Conversia unității de locuit în alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare;
- Este permisă utilizarea spațiilor de la parterul clădirii de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate;
- Alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante);
- dotări admise zonei de locuit: spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

4.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora preponderent în subteran;
- garaje sau parcaje cu condiția ca acestea să nu perturbe traficul din proximitate.

4.3. INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

4.4. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele:

- desfășurarea activităților cu profil industrial sau a altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament.

4.5. BILANȚ TERITORIAL

Suprafața totală inițială = 2381mp

Se propune trecerea unei suprafețe de 165mp in domeniului public al Municipiului Timisoara cu titlu gratuit prin renuntare la dreptul de proprietate dupa edificarea imobilului (din suprafața terenului studiat CF 443120), pentru realizarea unui profil stradal coerent.

Suprafața rezultată în urma cedării va fi de 2216mp.

Pe zona de retragere față de aliniament, terenul este proprietate privata cu acces public neingradit.

CF 443120 – situatie propusă

Suprafata construita la sol	max. 714.3 mp	max. 30%
Suprafata spatii verzi	min. 476.2 mp	min. 20 %
<i>Nota: suprafata spatiilor vergi organizate pe solul natural va ocupa minimum 40% din suprafata totala a spatiilor verzi!</i>		
Ssuprafata drumuri si platforme	cca. 1025.5 mp	cca. 43.07%
Trecerea unei suprafețe in domeniul public cu titlu gratuit prin renuntare la dreptul de proprietate dupa edificarea imobilului	165 mp	6.93 %
Suprafata totală rezultată	2381 mp	100 %

POT existent = 0%

POT maxim = 30%

CUT existent = 0

CUT maxim = 1,75

Sp. verzi existent = 100%

Sp. verzi minim = 20% (**Nota: suprafata spatiilor vergi**

organizate pe solul natural va ocupa minimum 40% din suprafata totala a spatiilor verzi!)

4.6. INDICI CARACTERISTICI

Coeficienți propuși:

- P.O.T. = maxim 30%;
- C.U.T. = maxim 1.75
- Spații verzi = minim 20% (Nota: suprafața spațiilor verzi organizate pe solul natural va ocupa minimum 40% din suprafața totală a spațiilor verzi!).

Regim de înălțime:

- maxim S(D)+P+6E;
- H_{maxim cornișă} = 22.5 m;
- H_{maxim coamă} = 25 m.

Regimul de aliniere al construcțiilor:

Front stradal:

- min. 0m - retragere față de aliniament - construcție (D)+P+6E
- min. 1,5m – consola terase și balcoane
- limită de proprietate - construcții la subsol

Limite laterale:

- amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

- față de limita de proprietate din partea dreaptă (limita sudică), clădirea va fi amplasată la o distanță de **minim 6m**
- față de limita de proprietate din partea stângă (limita nordică), clădirea va fi amplasată la **minim 12m**, conform plansei de reglementari

Limita posterioară:

- față de limita posterioară, clădirea va fi amplasată la o distanță de 34m, distanță măsurată pe limita de proprietate sudică.

Sistematizarea pe verticală:

Este obligatorie corelarea terenului sistematizat cu parcelele vecine, păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren.

Având în vedere dimensiunea terenului reglementat și faptul că prin prezentul reglementent se asigură tendința de densificare, zona reglementată rămâne în Lc_A - **LOCUIRE COLECTIVĂ ÎN ANSAMBLURI**.

6. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic terenul studiat în prezenta documentație.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism. Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor succeda avizarea PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Șef proiect,
Arh. Alideia Suci

Întocmit,
Arh. Ciprian Răcășan

