

Volumul 2:

Regulament Local de Urbanism

afferent

P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Nr. proiect:	128/2020
Faza:	P.U.Z.
Beneficiar:	S.C VABELD-ROM S.R.L
Amplasament:	jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 CF nr. 454665
Proiectant general:	S.C LEVANT PROJECT S.R.L. arh. Miron Șuteu
Coordonator R.U.R:	S.C GENIUS LOCCI S.R.L. urb. Carmen Falniță
Data elaborării:	Martie 2025




LEVANT PROJECT S.R.L

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

Cuprins

1. DISPOZIȚII GENERALE	3
1. Rolul R.L.U.....	3
2. Baza legală a elaborării.....	3
3. Domeniul de aplicare.....	4
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .5	5
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	7
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	9
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	10
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	11
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	12
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	13
11. Unități și subunități funcționale	13
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	14
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	15

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafață de 8 844 mp.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, o dată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism aferent *P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare* se elaborează în conformitate cu:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată;
- Codul Civil;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014;

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:

- Regulamentul General de Urbanism – HG nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare;
- P.U.G al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/17.10.2023;
- P.U.G al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L nr. 619/2018, în vigoare la data începerii elaborării documentației;
- O.M.S nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- HCL nr. 236/2024 privind aprobarea "Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara"
- P.U.Z - Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem, amenajare accesuri, împrejmuire proprietate - aprobat prin HCL 306/2022;



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665)

- P.U.Z - Completare zonă de locuințe Ovidiu Balea - aprobat prin HCL nr. 204/30.09.2003
- HCL nr. 236/2024 privind aprobarea "Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara"
- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografică Stereo 70;
- Certificat de Urbanism nr. 2634 din 05.09.2022.
- Aviz de Oportunitate nr. 19 din 22.05.2023

3. Domeniul de aplicare

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2634 din 05.09.2022 emis de către Primăria Municipiului Timișoara, pentru terenurile identificate prin CF nr. 454665, cu suprafața de 8 844 mp, respectiv terenul CF nr. 454666, cu suprafața de 1 192 mp, inițial în proprietatea beneficiarului, împreună având o suprafață totală de 10 036 mp.

În baza H.C.L nr. 285/08.07.2024, terenul identificat prin CF nr. 454666, cu suprafața de 1 192 mp a fost donat Municipiului Timișoara ca parte a străzii cu profil de 12,00 m cu dotări tehnico-edilitare aferente, edificată în baza Autorizației de Construire nr. 503/ 25.07.2023 "Realizare stradă de legătură între str. Ovidiu Balea și str. Mircea cel Bătrân, realizare intersecție sistematizată și semaforizată conform P.U.Z aprobat prin HCLMT nr. 306/30.06.2022, extindere rețele edilitare de alimentare cu apă, rețea canalizare menajeră și pluvială, rețea iluminat public, canalizare pentru rețea de telecomunicație".

Astfel, prin prezenta documentație se reglementează terenul identificat prin CF nr. 454665, cu suprafața de 8 844 mp rămas în proprietatea beneficiarului.

Terenul reglementat s-a împartit în 2 LOT-uri după cum urmează:


BILANȚ TERITORIAL	Suprafața (mp)	%
LOT 1 – locuințe colective și funcțiuni complementare	8.621 mp	97%
LOT 2 – circulații publice	223 mp	3%
TOTAL	8.844 mp	100%

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată pe planșa U.03 – Reglementări urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

Prezentul P.U.Z se va reglementa și va fi preluat în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin Hotărâre a Consiliului Local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, P.O.T.-ul și C.U.T.-ul, prevăzute în documentație;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare și asigurarea platformelor de întoarcere

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea specificată în avizul geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor, precum și recomandările din studiu geotehnic preliminar realizat în faza de P.U.Z.

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

▪ 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 prin acesta.

Autorizarea 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

▪ Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate


Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

▪ Resursele subsolului

În cadrul studiilor geotehnice nu s-au identificat zone cu resurse pe teritoriul care face obiectul prezentului P.U.Z.

▪ Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții este permisă doar cu acordul/avizul autorităților de gospodărire a apelor după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor,

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

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 este cazul).

▪ **Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local sau declarate și delimitate prin HCL, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Pe terenul reglementat nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele 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 lucrărilor de construcție 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**

Zona nu prezintă riscuri naturale.

▪ **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

▪ **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

▪ **Asigurarea echipării edilitare**


Se va face conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției.

▪ **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile permise prin prezentul Regulament de Urbanism.

▪ **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 de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

În cadrul prezentului regulament s-au propus următoarele zone functionale:

- Lc - zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare – LOT 1
- CC – căi de comunicații – LOT 2

Pentru acestea s-au propus următorii indicatori urbanistici:

Lc - zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare – LOT 1

- P.O.T max. = 35%
- C.U.T max. = 2.0

Pentru LOT 1 se definesc două subzone:

- Lc1 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter
- Lc2 – subzonă de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter

Cc – căi de comunicații LOT 2

- nu e cazul

▪ **Lucrări de utilitate publică**

Realizarea rețelelor de utilități

Planul Urbanistic Zonal propune reglementări pentru construirea locuințe colective cu spații comerciale la parter, în intravilanul municipiului Timișoara.

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările tehnico-edilitare și căile de circulații publice din zona reglementată.

Realizarea rețelelor de comunicații

Se prevede realizarea etapizată a accesului de pe str. Lt. Ovidiu Balea pe această stradă, avându-se în vedere situația actuală a străzii principale de acces Lt. O. Balea și situația de perspectivă cu lărgirea acesteia la 4 benzi de circulație, cu trotuare, zone verzi și piste velo, conform planșei U.03 – *Reglementări urbanistice – zonificare*.

Prin prezenta documentație se propune trecerea în domeniul public a LOT 2 cu suprafață de 223 mp.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

▪ **Orientarea față de punctele cardinale**


Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea normelor și recomandărilor privind însorirea cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G 525/1996 și în Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă.

Amplasarea construcțiilor de locuințe se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 ½ h, potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandările privind modul de viață al populației.

Pentru spațiile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială), se recomandă asigurarea iluminatului natural al acestora.

▪ **Amplasarea față de drumurile publice**

Construcțiile vor fi autorizate pe terenurile care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

▪ **Amplasarea în interiorul parcelei**

Zona edificabilă a construcției s-a stabilit conform planșei U.03 – Reglementări urbanistice – Zonificare.

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 stradal se va face conform planșei U.03 – Reglementări urbanistice – Zonificare.

Amplasarea în interiorul parcelei în raport cu limitele de proprietate

Lc1 – subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare

Amplasarea Lc1 se va realiza conform planșei U.03 – Reglementări urbanistice – Zonificare, astfel:

- **retragerea față de aliniament:**

- 11,00 m față de limita de proprietate nordică - str. Lt. Ovidiu Balea, cu respectarea alinierii existente;
- min. 5,00 față de limita de proprietate estică – strada nou edificată.

- **retragerea față de limitele laterale:**

- $H/2$, dar nu mai puțin de 7,5 m față de limita de proprietate vestică în cazul construcțiilor cu regim de înălțime $\leq S/D+P+2E$ – pe o distanță de 30,00 m, unde H reprezintă înălțimea clădirii, respectiv min. 39,00 m pe o distanță de 21,10 m;
- $H/2$, dar nu mai puțin de 9,00 m față de limita de proprietate vestică- în cazul construcțiilor cu regim de înălțime $> S/D+P+2E$ – pe o distanță de 30,00 m, unde H reprezintă înălțimea clădirii, respectiv min. 39,00 m pe o distanță de 21,10 m;

Lc2 – subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare


Amplasarea Lc2 se va realiza conform planșei U.03 Reglementări urbanistice - zonificare, astfel:

- **retragerea față de aliniament:**

- 4,00 m față de limita de proprietate sudică – LOT 2, cu respectarea alinierii existente a frontului stradal;
- min. 5,00 m față de limita de proprietate estică – strada nou edificată pe o distanță de 28,30 m, respectiv min. 32,00 m pe o distanță de 28,85 m.

- **retragerea față de limitele laterale:**

- $H/2$, dar nu mai puțin de 7,50 m față de limita de proprietate vestică, unde H reprezintă înălțimea clădirii;
- min. 5,00 m față de limita de proprietate estică pe o distanță de 28,30 m, respectiv min. 32,00 m pe o distanță de 28,85 m;

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665)

Se va păstra tipologia de construcție în L conform planșei U.08 Propunere mobilare.

Cc – Căi de comunicații LOT 2

- Nu e cazul

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

• Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces din drumurile publice, direct sau prin servitute. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, a ambulanțelor.

Prin prezentul P.U.Z se propune:

- amenajarea accesului din partea sudică din str. Mircea cel Bătrân;

• Accesuri pietonale

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării accesului pietonal la obiectivul propus prin prezenta documentație.

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

Prin prezentul P.U.Z se propune:

- amenajarea accesului pietonal din partea nordică din strada Locotenent Ovidiu Balea;
- amenajarea accesului din partea sudică din str. Mircea cel Bătrân.
- amenajarea a două accesuri pietonale de pe strada de legătură dintre str. Lt.O.Balea și str. Mircea cel Bătrân.

• Circulații interioare și parcaje

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor la terenul reglementat vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se vor realiza preponderent în subteran și suprateran, exclusiv pe terenul beneficiarului.

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții care necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Totodată, la faza AC a obiectivelor se vor prevedea și locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap conform prevederilor Legii nr. 448 din 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.

Numărul și dimensionarea parcajelor se va determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu aria utilă mai mică decât 100 mp
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare astfel:



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

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.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

• Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

- Lucrări pentru alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială
- Alimentarea cu energie termică
- Rețele de energie electrică
- Telecomunicații
- Rețele de gaze naturale

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării edilitare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

• Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

Alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială

În vederea branșării/racordării la rețelele publice de apă și canalizare, se va ține cont de următoarele:

- Debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.) va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă cu execuția branșamentului de apă, în urma unei documentații tehnice.
- Evacuarea apelor uzate menajere, se va face la canalizarea publică conform cu normativul NTPA002 cu condiția executării legăturii la rețeaua publică de canalizare și a realizării racordului de canal, în urma unei documentații tehnice.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în canalul ANIF HC628.

În zona carosabilă vor fi prevăzute separatoare de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor. Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente în proximitate.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

Rețele termice, alimentare cu gaze

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

Toate rețelele termice și de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

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

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

- **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea Municipiului Timișoara.

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

- **Parcelarea**


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

Se propune împărțirea terenului în următoarele LOTURI:	Suprafața (mp)	Observații
LOT 1 – lot locuințe colective și funcțiuni complementare	8.621 mp	
LOT 2 – lot circulații publice	223 mp	
TOTAL	8.844 mp	

- **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcției s-au avut în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

- 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.

Înălțimea construcțiilor Lc – locuințe colective și funcțiuni complementare LOT 1

Lc1 – subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter

Regim înălțime max.: S/D+P+4E

Înălțime coamă max.: 18,00 m

Înălțime cornișă* max.: 16,00 m

* În cazul în care se dorește acoperiș tip terasă, H max. atic = 18,00 m.

Lc2 – subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter

Regim înălțime max.: S/D+P+2E+Er

Înălțime coamă max.: 15,00 m

Înălțime cornișă* max.: 13,00 m

- În cazul în care se dorește acoperiș tip terasă, H max. atic = 15,00 m.

• Înălțimea construcțiilor Cc – Căi de comunicații LOT 2

- nu e cazul

• Aspectul exterior al clădirilor

Sunt interzise construcțiile care prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior sunt în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane. Sunt interzise imitațiile stilistice. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural.

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

Mobilierul urban, reclamele, semnalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Dimensiunile și poziția acestora nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

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 construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Se recomandă îmbunătățirea performanței energetice a clădirii propuse prin utilizarea a 30% din consumul de energie primară din surse regenerabile de la fața locului. În acest sens, este obligatorie respectarea Legii nr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicată*) privind performanța energetică a clădirilor.

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

• Spații verzi și plantate

Zonele verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea spațiilor verzi de pe terenul reglementat.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

Autorizația de construire va conține obligația amenajării de spații verzi și plantate.
Este interzisă betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirii.
Se propune amenajarea unor spații verzi de minim 35% (3.017 mp) din suprafața LOT1.
Pe spațiile verzi aferente se pot amplasa rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare (atât suprateran cât și subteran), mijloace publicitare, cât și alei pietonale și locuri de joacă pentru copii.
Conform Legii 24/2007:

- pe spațiile verzi amenajate definitiv sunt interzise amplasarea de parcări sau alte construcții definitive.
- conform art. 18, alin. 7, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde. În acest procent se va amenaja obligatoriu un loc de joacă pentru copii.

• **Împrejmuiri**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 – actualizat împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Împrejmuiri Lc – locuințe colective și funcțiuni complementare LOT 1

Se recomandă a nu se împrejmuie terenul pe laturile dispuse la cele trei străzi. Dacă se dorește delimitarea, aceasta se poate realiza prin amenajarea spațiului verde, borduri sau jardiniere.

Pe latura vestică, se recomandă împrejmuiri cu înălțime de maxim 1.80 m recomandat dublate de vegetație.

Locul de joacă este recomandat a se împrejmuie cu împrejmuiri de tip transparent de maxim 1, 5 m înălțime.

Împrejmuiri Cc – Căi comunicații LOT 2

Se interzice împrejmuirea.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Terenul care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în intravilanul Municipiului Timișoara și are o suprafață totală de 8 844 mp (teren proprietate privată).

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul reglementat prin prezentul P.U.Z a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență pe planșa U.03 – Reglementări urbanistice – Zonificare.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

La nivelul terenului reglementat s-au delimitat două UTR- uri:

- Lc - locuințe colective și funcțiuni complementare;
- Cc – căi de comunicații.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

• **Obiective și modalități de operare**

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

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia și regimul maxim de înălțime admis.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunea propusă pentru zona reglementată este cea de locuire colectivă cu funcțiuni complementare.

UTILIZĂRI PERMISE

Utilizări permise Lc (Lc1+Lc2) - locuințe colective și funcțiuni complementare LOT 1

- locuire colectivă;
- amenajări aferente locuințelor;
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
- parcuri la sol și drumuri de acces aferente;
- parcuri în subsol;
- spații verzi și plantații de protecție/aliniament;
- locuri de joacă pentru copii (amenajat și echipat cu mobilier urban specific (conform Ordinului MS 119/2014, Capitolul I, articolul 4)
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- împrejmuiți;
- platforme colectare deșeuri menajere;
- obiecte de mobilier urban.

Utilizări permise Cc – căi de comunicații LOT 2

- circulație rutieră și amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrări de sistematizare pe verticală;
- mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto);
- modernizare, lărgire trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (plantații de protecție);
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Utilizări permise cu condiționări Lc (Lc1+Lc2) - locuințe colective și funcțiuni complementare LOT 1

Funcțiunile complementare, ca de exemplu:



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

• **spații pentru servicii și comerț** (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, cafenele, patiserii, salon înfrumusețare, minimarket etc.) cu acces public (de proximitate) **sunt permise cu îndeplinirea următoarelor condiții:**

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă.

Utilizări permise cu condiționări Cc – căi de comunicații LOT 2

- Nu e cazul

INTERDICȚII TEMPORARE

Interdicții temporare Lc (Lc1+Lc2) - locuințe colective și funcțiuni complementare LOT 1

- Nu e cazul

Interdicții temporare Cc – Căi de comunicații LOT 2

- Nu e cazul

UTILIZĂRI INTERZISE

Utilizări interzise Lc (Lc1+Lc2) - locuințe colective și funcțiuni complementare LOT 1

- comerț en-gros;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- producție;
- construcții industriale;
- depozite de deșeuri;
- orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote.

Utilizări interzise Cc – Căi de comunicații LOT 2

- se interzic construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

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 delimitată prin limite fizice pe teren.

Planul Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare” și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui P.U.Z, cuprind norme obligatorii pentru obținerea autorizațiilor de construire pe terenul reglementat prin prezentul P.U.Z.

Întocmit,
arh. Miron Șuteu

Coordonator RUR,
urb. Carmen Falniță