

plan urbanistic zonal
Pr. nr. 29/2016

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

1. GENERALITĂȚI:

1.1 Introducere, rolul R.L.U.:

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază, sub forma unor norme tehnice și juridice, modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „ **Locuințe colective în regim P+2E+SUBPANTĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE**” jud. Timiș, municipiul Timișoara, str. Câmpina, nr. 37-39, CF nr. 443180, nr. Top. 443180 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 (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- Precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism:

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, modificată și completată;
- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/2000;

plan urbanistic zonal

-Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;

-Hotărârea C.J. Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

-P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002(prelungit prin HCL nr. 105/27.03.2012);

-Etapa 2 P.U.G. – Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012;

-Etapa 3 P.U.G. – în curs de aprobare.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism:

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „**Locuințe colective în regim P+2E+SUBPANTĂ și funcțiuni conexe**” jud. Timiș, mun. Timișoara, Str. Câmpina, nr. 37-39, CF nr. 443180, nr. Top. 443180 se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a 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 intravilan în teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață de 3.884 mp, identificat prin CF nr. 443180, respectiv nr. Top. 443180, proprietar: **S.C. ZIEGLER 2009 SR.L.**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Ž.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Ž. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa „A-03 Reglementări Urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

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

plan urbanistic zonal

2.1.1. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate:

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, 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.
- În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

2.1.3. Zonele construite protejate:

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

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC:

2.2.1. Siguranța în construcții:

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normelor metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996;
 - Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale:

plan urbanistic zonal

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

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice:

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.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare:

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.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor:

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.

2.2.6. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului:

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

-Locuințe colective în regim de înălțime maxim P+2E+SUBPANTĂ.

-Locuințe colective: **P.O.T. maxim = 40%**

C.U.T. maxim = 1.20

2.2.7. Lucrări de utilitate publică:

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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

3.1. DOMENIUL DE APLICARE:

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Timișoara și face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara. La nivelul terenului studiat în suprafață de 3.884 mp, s-au delimitat următoarele zone funcționale:

plan urbanistic zonal

- Subzona locuire colectivă – locuințe colective cu funcțiuni conexe;
- Subzona spații verzi amenajate;
- Subzona căi de comunicație rutieră.

3.2. UTILIZĂRI PERMISE:

Subzona locuire colectivă – locuințe colective cu funcțiuni conexe:

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- locuințe colective, cu regim de înălțime P+2E+SUBPANTĂ;
- amenajări aferente locuințelor;
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
- parcări la sol;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- construcții pentru echipare tehnică;
- împrejmuiri;
- alte funcțiuni compatibile.

Subzona pentru spații verzi amenajate:

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- spații verzi amenajate;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- căi de comunicație – acces carosabil și pietonal la parcele;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel; terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;
- construcții temporare de alimentație publică și comerț;

plan urbanistic zonal

-construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

Subzona căi de comunicație rutieră:

Se permite amplasarea următoarelor construcții (funcțiuni):

-căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție);

-amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul public;

-construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.

3.3. UTILITĂȚI PERMISE CU CONDIȚII:

Profil funcțional admis cu condiționări pentru subzona locuire colectivă – locuințe colective cu funcțiuni conexe:

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- Servicii cu acces public (de proximitate) cu îndeplinirea următoarelor condiții:
 - se adresează preponderent locuitorilor zonei;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - 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;
 - pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor pe parcelă.

plan urbanistic zonal

Este, de asemenea necesar, acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate:

-pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

-instituții de învățământ – creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea următoarelor condiții:

-să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

-să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

-servicii profesionale sau manufacturiene cu îndeplinirea următoarelor condiții:

-să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;

-suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;

-să implice maximum 5 persoane;

-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:

-spații pentru sport și recreere de mici dimensiuni care să nu producă aglomerări de persoane;

-baruri și restaurante care să nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare.

3.4. 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.

3.5. INTERDICȚII PERMANENTE (DEFINITIVE):

Profil funcțional interzis de ocupare a terenului pentru **zona de locuire colectivă cu funcțiuni conexe:**

plan urbanistic zonal

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode pentru traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto cu capacitate peste 5 mașini;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deșeuri;
- Construcții provizorii de orice natură.

Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor)

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru **subzona spații verzi amenajate**:

- Sunt interzise orice alt tip de construcții decât cele enumerate la funcțiuni permise;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru **subzona căi de comunicație rutieră**:

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

3.6. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ:

Autorizarea executării lucrărilor și echipamentelor de utilitate publică se poate face pe parcelele rezervate pentru spații verzi, cu condiția să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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 sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.

plan urbanistic zonal

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.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale:

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.
- Se recomandă să se asigure iluminarea naturală a spațiilor în care se desfășoară o activitate zilnică;
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire 1 ½ h;
- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

4.1.2. Amplasarea față de aliniament:

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public;
- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa nr. **A-03 „Reglementări urbanistice”**;
- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carporturi, împrejmuiri, aparate de intrare, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 2,50, respectiv 4,60 m față de aliniamentul la strada interioară nou propusă;
- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

plan urbanistic zonal

4.1.4. 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 realizarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

- 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;
- Pentru clădirile P+2E+SUBPANTĂ, se va stabili o retragere de h/2 față de limitele laterale ale parcelei;
- Nu se admit calcane spre vecini;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele parcelei:

- Față de limita vestică a terenului nu se vor impune retrageri deoarece terenul vecin va constitui drumul de acces pe parcelă, conform CF nr. 441484
- Față de limita nordică și sudică a terenului va fi aplicată regula aprobată de PMT prin HCL, distanța fiind $\frac{1}{2}$ din înălțimea propusă pe acea latură. Având o înălțime de 9,00 m, retragerea este de 4,50 m, aceeași regulă aplicându-se și la distanțele dintre construcții, care va fi tot de 4,50 m;
- Construcțiile dinspre limita de Est vor avea o retragere de 6,00 m față de limita de proprietate ținând cont astfel de vecinătatea cu zona verde existentă pe terenul vecin.

4.1.6. Lucrări de utilitate publică:

Clădirile și echipamentele auxiliare se vor 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.).

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:

4.2.1. Accese carosabile:

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.

plan urbanistic zonal

- Pentru toate categoriile de construcții și de amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.
- Accesul carosabil nu trebuie să fie obstrucționat prin mobilier urban și trebuie păstrat liber în permanență.

4.2.2. Accese pietonale:

- Este obligatoriu asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată.
- Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ:

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;
- 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 respecta 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 prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;

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

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile alineatului precedent.

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz.

plan urbanistic zonal

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. Se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.
- Este obligatoriu realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă.

Alimentarea cu energie electrică:

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețele 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 sin 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 rețele 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.

4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

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

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR:

plan urbanistic zonal

4.4.1. Înălțimea construcțiilor:

- Regimul de înălțime al construcțiilor este maxim P+2E+SUBPANTĂ, conform reglementărilor din planșa nr. A-03 „Reglementări urbanistice”.
- Se va urmări respectarea prevederilor RGU (Art. 30, alin. (1)) privitor la evitarea unei diferențe mai mari de 2 nivele între construcțiile direct învecinate: „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”.
- Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită, astfel:

-locuințe colective: **Hmax=9,00 m**

4.4.2. Aspectul exterior al construcțiilor:

- Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip urban.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistă cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

4.4.3. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului:

- Procentul de ocupare (P.O.T.) al 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.
- Locuințe colective, în regim maxim de înălțime P+2E+SUBPANTĂ:

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1.20

plan urbanistic zonal

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI:

4.5.1. Parcaje:

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU 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 după cum urmează:
 - se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament și un spor de 15%;
 - pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- În situația în care se vor amenaja locuri de parcare descoperite (ecologice) pentru autoturisme, acestea se vor realiza din pavaje permeabile.
- 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.

4.5.2. Spații verzi și plantate:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Spațiile verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.
- Spațiile verzi se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel încât să satisfacă indicele de minim 2 mp/locatar pentru spații verzi.
- 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.

4.5.3. Împrejmuiri posibile:

plan urbanistic zonal

- Se recomandă împrejurimi vegetale sau împrejurimi transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliaimentul stradal, cât și între proprietăți.

4.5.4. Gestionarea deșeurilor:

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu proprietarul terenului, care are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiiului aferent municipiului Timisoara.

4.6. BILANȚ TERITORIAL:

	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>	
	<i>(mp)</i>	<i>(%)</i>	<i>(mp)</i>
Terenul studiat	3.384	3.384	
Circulații pietonale, auto si parcaje	0	49,25	1.912,33
Spații verzi	0	31,6	1227,67
Clădire pentru locuire colectivă cu funcțiuni conexe P+2E+SUBPANTĂ	0	19,15	744,00

<i>Indici urbanistici</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>
<i>P.O.T. max.</i>	<i>0.00%</i>	<i>40 %</i>
<i>C.U.T. max.</i>	<i>0,00</i>	<i>1.20</i>

Coordonator urbanism,
Arh. **OPRITA** Razvan

Întocmit,
arh. **DRĂGAN** Dragomir