

P.U.Z. - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Timișoara, Strada Moise Doboșan nr. 65, 67

Beneficiar: S.C. HUSER S.R.L

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ( R.L.U.) AFERENT PUZ ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME Strada Moise Doboșan nr. 65, 67, Timișoara, Județul Timiș**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **ROLUL R.L.U.**

##### **Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**1) Regulamentul local de urbanism** este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

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

**3) Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism** aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

*Regulamentul local de urbanism* se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață de 4806 mp, având nr. topografic 444136, înscris în C.F. nr. 444136 Timișoara, situat pe teritoriul municipiului Timișoara, PE strada Moise Doboșan nr. 65, 67.

#### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII**

1) La baza elaborării prezentului **Regulamentul local de urbanism** stau, în principal:

**Legea nr.350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, modificată

**Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată

**H.G. 525 / 1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

**Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.**

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

##### **Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE**

**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 planșa *Reglementări urbanistice – zonificare*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

**Articolul 3 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

## **P.U.Z. - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**

Timișoara, Strada Moise Doboșan nr. 65, 67

Beneficiar: S.C. HUSER S.R.L

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

### **Articolul 4 - Zone construite protejate**

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

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **Articolul 5 - Expunerea la riscuri naturale**

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

### **Articolul 6 - 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.

### **Articolul 7 - Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea execuției 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.

### **Articolul 8 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

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

### **Articolul 9 - Procentul de ocupare a terenului**

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la: POT maxim de 35% și CUT maxim 1,05.

### **Articolul 10 - 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.

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

### **Articolul 11 - Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform **anexei 3** din Regulamentul general de urbanism - RGU .

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h

### **Articolul 12 - Amplasarea față de drumuri publice**

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

### **Articolul 13 - Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR**

Nu este cazul.

### **Articolul 14 - Amplasarea față de aliniament**

## **P.U.Z. - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**

Timișoara, Strada Moise Doboșan nr. 65, 67

Beneficiar: S.C. HUSER S.R.L

Cladirile vor fi amplasate la aliniamentul stradal, în corelare cu clădirile de pe parcelele învecinate.

### **Articolul 15 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte (la cornișă). Excepție fac cazurile în care clădirile nu sunt locuințe sau fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care nu necesită lumină naturală.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Articolul 16 - Accese carosabile**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

### **Articolul 17 - Accese pietonale**

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

### **Articolul 18 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit, a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

### **Articolul 19 - Realizarea de rețele edilitare**

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, apă, canal, electricitate, gaz, etc, pentru racordarea la rețelele publice existente.

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitand traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admit în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterana a rețelelor de echipare a cladirilor.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI AL CONSTRUCTIILOR**

### **Articolul 20 - Parcelarea**

Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

### **Articolul 21 - Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă admisibilă este (S)+P+1E+M/Er.

### **Articolul 22 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului

## P.U.Z. - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Timișoara, Strada Moise Doboșan nr. 65, 67

Beneficiar: S.C. HUSER S.R.L

investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural –conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică , volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fatadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

### 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

#### Articolul 23 - Parcaje

Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism RLU aferent P.U.G. Timișoara.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității deplină în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluidă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

#### Articolul 24 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism RLU.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile.

#### Articolul 25 - Împrejmuiri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului).

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m , fiind poziționat la 0.50 m. de linia despartitoare a celor două proprietăți.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în *Planul urbanistic zonal* s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

**Lc - Zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime** - locuire de tip permanent în sistem colectiv și funcțiuni complementare locuirii.

## P.U.Z. - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Timișoara, Strada Moise Doboșan nr. 65, 67

Beneficiar: S.C. HUSER S.R.L

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### Lc – Zonă locuințe colective cu regim redus de înălțime

##### 1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale - locuințe individuale și colective.

Articolul 2 Funcțiunea dominantă: locuire cu caracter permanent în regim individual sau cu maxim 2 apartamente într-o clădire și funcțiuni complementare locuirii.

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt: instituții și servicii, comerț de mici dimensiuni, căi de comunicație, spații plantate, gospodărie comunală, echipare edilitară.

##### 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:

Articolul 4 Utilizări permise – locuințe colective, locuințe individuale, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; servicii, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale; activități manufacturiere; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; comerț, alimentație publică; sedii firme; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echiparea tehnică.

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții :

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces separat. Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea la parterul orientat spre stradă / piață și spre traseele pietonale.

Articolul 6 Utilizări interzise:

La nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

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, etc.);

Articolul 7 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- în zona culoarelor de protecție a rețelelor electrice, în zona de protecție a posturilor de

## P.U.Z. - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Timișoara, Strada Moise Doboșan nr. 65, 67

Beneficiar: S.C. HUSER S.R.L

transformare,

- în zona de protecție a stațiilor de reglare-măsurare (conform aviz instituție deținătoare).

### 3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

Articolul 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Articolul 9 Zone construite protejate – nu este cazul

#### **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale – locuirea este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice – locuirea este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice – LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Articolul 12 Asigurarea echipării edilitare – locuirea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 13 Asigurarea compatibilității funcțiunilor – locuirea este permisă cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni (instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară).

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului - POT maxim de 35% și CUT maxim 1,05.

Articolul 15 Lucrări de utilitate publică – locuirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

#### **Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:**

Articolul 16 Orientarea față de punctele cardinale - se va cu respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform cu anexa 3.din RGU și OMS 119/2014.

Articolul 17 Amplasarea față de drumuri publice – locuirea este permisă cu amplasarea corectă față de căile de circulație existente sau propuse, cu respectarea profilelor străzilor.

Articolul 18 Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR: nu este cazul.

Articolul 19 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la aliniamentul stradal, în corelare cu clădirile existente pe parcelele învecinate.

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Excepție fac cazurile în care clădirile nu sunt locuințe sau fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

Articolul 22 Accese carosabile

## P.U.Z. - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

Timișoara, Strada Moise Doboșan nr. 65, 67

Beneficiar: S.C. HUSER S.R.L

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 23 Accese pietonale

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

### Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Articolul 25 Realizarea de rețele

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare în incintă, de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admit în cazuri bine justificate și în mod exceptional, pozarea supratereastră a rețelelor de echipare a clădirilor.

### Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Articolul 26 Parcelarea

Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Articolul 27 Înălțimea construcțiilor: înălțimea maximă a clădirilor la cornișă va fi pentru (S)+P+1E+M/Er = 7 m.

Articolul 28 Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, fără a se afecta caracterul zonei.

### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Articolul 29 Parcaje: se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament și un spor de 15%.

Articolul 30 Spații verzi și plantate – spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp;

Articolul 31 Împrejurimi - pentru clădirile de locuit sunt recomandate împrejurimile de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.). Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu este cazul.

Întocmit,  
Arh. Laura Mărculescu