

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

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

Strada Amurgului nr. 5, Timișoara, Județul Timiș

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. 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 totală de 1989 mp, situat pe teritoriul municipiului Timișoara, în partea de centru – nord a teritoriului intravilan, pe str. Amurgului nr. 5.

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

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.

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 INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Articolul 3 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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 acelor 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 funcțiilor

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

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate sunt prevăzute în **anexa 1** din Regulamentul general de urbanism - RGU .

Articolul 9 - Procentul de ocupare a terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc: POT maxim = 40% și CUT maxim = 2,6

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 . Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

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

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m de-o parte și de alta a căii ferate, măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R.) în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA

Articolul 14 - Amplasarea față de aliniament

În zona arterelor colectoare majore clădirile vor fi amplasate retrase cu minim 4,0 m față de aliniamentul stradal.

Amplasarea față de Inelul II a clădirilor se va face în limita zonei construibile, conform planșei 02

-Reglementari urbanistice.

Articolul 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa 02 *-Reglementari urbanistice.*

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 16 - Accese carosabile

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform *anexei 4* din Regulamentul general de urbanism - RGU .

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

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, direct sau prin servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare 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. 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 și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Articolul 19 - Realizarea de rețele edilitare

Proprietarul / investitorul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente, în conformitate cu **Planul de acțiune** din cadrul P.U.Z..

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 admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 20 - Parcelarea

Clădirile 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 2S+P+6E+Et.

Articolul 22 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

Timișoara, str. Amurgului nr. 5

Beneficiar: TERBANCEA CARMINA

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

Fatale 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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

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 fluentă 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.

Parcajele ce se vor crea în spațiile verzi de aliniament, între stradă și trotuar, se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast.

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.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 25% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.

Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.

Articolul 25 - Împrejmuiri

Dacă este cazul / împrejmuirile de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.). Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

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

MIXT - locuințe colective, comerț, servicii, birouri și funcțiuni complementare - locuire colectivă, comerț, servicii comerciale, servicii diverse, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc., activități manufacturiere; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc, sedii financiar-bancare, de asigurări, sedii ale unor organizații culturale și științifice, sucursale sau filiale ale unor unități financiar-bancare și de asigurări), *educație* (institute de învățământ cu caracter privat), *sănătate și asistență socială* (dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii, etc), birouri profesioni liberale; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și subterane; spații plantate – scuaruri.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

MIXT - Zonă locuințe colective, comerț, servicii, birouri

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale – locuințe colective, comerț, birouri, servicii de interes general, hoteluri, restaurante.

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a unității: locuințe colective, comerț, servicii, birouri.

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară.

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

Articolul 4 Utilizări permise:

- locuințe colective;
- instituții, servicii, comerț, birouri;
- sedii ale unor companii și firme, servicii în diferite domenii;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafele, alimentație publică, etc.;
- construcții pentru sănătate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii.
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol, garaje subterane;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții cu caracter provizoriu
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- căi de acces carosabile și pietonale.

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții :

Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea la parterul orientat spre stradă / piață și spre traseele pietonale.

Articolul 6 Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Articolul 7 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- în zona de protecție a stațiilor de reglare-măsurare (conform aviz instituție deținătoare),
- pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație (străzi majore, principale, secundare) stabilite în PUZ.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

Timișoara, str. Amurgului nr. 5

Beneficiar: TERBANCEA CARMINA

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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

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

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice – amplasarea construcțiilor 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 conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Articolul 12 Asigurarea echipării edilitare – amplasarea construcțiilor 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 – amplasarea construcțiilor cu funcțiune mixtă este permisă cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni existente.

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului - pentru zona mixtă se prevede următorii indici de ocupare a terenului POT = 40% și CUT = 2,6.

Articolul 15 Lucrări de utilitate publică – clădirile se pot amplasa 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 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 – clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilurilor străzilor.

Articolul 18 Amplasarea față de căi ferate din administrația CFR: cu avizul CFR SA.

Articolul 19 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de aliniament:

În zona arterelor colectoare majore clădirile vor fi amplasate retrase cu minim. 4,0 m față de aliniamentul stradal. Amplasarea față de Inelul II a clădirilor se va face în limita zonei construibile, conform planșei *02 -Reglementari urbanistice*.

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa *02 -Reglementari urbanistice*.

Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, pavilioane ocazionale, etc.).

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea normelor de însorire legale și a OMS 119/2014.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 22 Accese carosabile

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

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, direct sau prin servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare 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.

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

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară – se va asigura racordării la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 25 Realizarea de rețele edilitare – autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

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

Articolul 26 Parcelarea

Clădirile cu funcțiuni mixte 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

În corelare cu zonificarea propusă și cu limitele de implantare a clădirilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi de 2S+P+6E+Et, respectiv:

Hcornisa=max 24 m pentru regim de înaltime 2S+P+6E+Et

Hcornisa=max 18 m pentru regim de înaltime 2S+P+4E

Hcornisa=max 14 m pentru regim de înaltime 2S+P+3E

Articolul 28 Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile 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

Parcaje – se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare, proporțional cu suprafața și destinația acestora, conform RGU. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

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 – dacă este cazul / împrejurimile de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.).

Întocmit,
Arh. Laura Mărculescu