

Regulament local de urbanism (R.L.U.) aferent PUZ

"ANSAMBLU MIXT DE LOCUINTE INSIRUITE P+1E SI LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ; REALIZARE ACCESE NOI SI PARCAJE SI AMENAJARE PARCELE "

Denumire proiect	"ANSAMBLU MIXT DE LOCUINTE INSIRUITE P+1E SI LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE; REALIZARE ACCESE NOI SI PARCAJE SI AMENAJARE PARCELE "CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE 08 NR. DIN 01.02.2018
Amplasament	MUN. TIMISOARA, JUDEȚUL TIMIȘ
Beneficiar	SC PALD ENGINEERING SRL
Proiect	NR. 164/2017
Urbanism	SC FABRICA DE PROIECTE SRL arh. Sabin Raci
Proiectare de arhitectura	SC VLADAX CONSULTING SRL arh.Sergiu Demidov
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1. Rolul R.L.U.

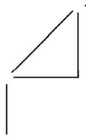
1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Județean al Județului Timis.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.



Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de fata, la terenul cu o suprafata de 4014 mp, înscris în **CF - 435085,435090,435093,435084,435152,435316** nr.top: 424769, situat pe teritoriul municipiului Timisoara, în partea de sud-vest, strada Paul Constantinescu nr.28, 30, 32, 34 si doua parcele adiacente acestei adrese cu intrare din str. Talangii.

2. Baza legala a elaborarii

Prezentul regulament local de urbanism este intocmit in conformitate cu legea nr. 50/1991 (cu modificarile ulterioare) privind autorizarea executarii constructiilor si HG nr. 525/95 (cu modificarile ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Continutul documentatiei este conform cu regulamentul "Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobata cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

In aplicarea prezentului regulament local de urbanism, este obligatorie colaborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative si reglementarilor in domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri in domeniu, ulterioare intocmirii prezentului regulament vor fi considerate in aplicare, drept complementare a celor din anexa si vor fi respectate conform prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescriptii legale in vigoarea unei Autorizatii de Construire nu poate fi justificata prin prevederi ale regulamentului.

În cadrul *Regulamentului local de urbanism* se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de fată: Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara;

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea functională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominantă a zonei si este prezentată în plansa *Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone functionale.

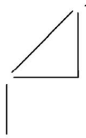
Funcțiuni permise : parter, etaj si mansarda locuire. Pentru functiunea de birou, comercial sau alt tip de ativitate cu trafic de persoane restrins se propun spatii in zona parterului a imobilelor ce urmeaza a fi edificate.

Funcțiuni interzise: pentru zona studiata urmatoarele functiuni sunt strict interzise: depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip benzinarii, spalatorii sau service auto, benzinarii.

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1. Parcelarea:

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi constructii. ▪ Pentru a fi construit un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. ▪



Clădirile de locuit colective sau cu funcțiuni de comerț, servicii, mixte pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație.

4.2. Aspectul exterior al clădirii:

4.2.1. Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților.

4.2.2. Acoperișul clădirii va avea pantele majore orientate în sensul indicat pe planșa de Reglementari; înclinatia acoperișurilor va fi cuprinsă între 2-30 de grade;

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

4.2.4. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.

4.2.5. Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.

4.2.6. Împrejuririle vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

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

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

4.3 Zone construite protejate: Nu este cazul.

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

5.1. La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, normativul P118 privind siguranța la foc a construcțiilor precum și normative specifice de proiectare pe specialități sau tip funcțiune.

Prin prevederile prezentului PUZ vor fi reglementate accesul carosabil în zona și parcaje propuse pe proprietate.

5.2. Protecția față de poluare și alte riscuri - Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

5.3 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.

5.4 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.

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

5.6 Procentul de ocupare a terenului. În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc pentru o zonă predominantă de funcțiune locuire, și se prevede **POT maxim de 40%** pentru funcțiuni de locuire și de funcțiuni complementare pe care le vom întâlni doar la nivelul parter.

Coefficientul de utilizare al terenului CUT maxim 1.5 . Balcoanele, bovindourile sau terasele tip “loggie” cu o adincime maxima de 1.2 m dispuse la o inaltime mai mare de 2.8 m fata de cota trotuar **NU** vor fi introduse in calculul POT si CUT conform Legii 350 /2001 – Anexa 2 – definire POT si CUT

POT MAXIM = 40 %

CUT MAXIM = 1.5

- Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPOS	
		S mp	% din S
Terenul reglementat	4014	4014	100
Zona construita locuinte	-	1358	34
Accese auto, pietonale si parcaje	-	1268	31
Spatii verzi amenajate	-	1388	35
Total suprafata	4014	4014	100
Locuire	-	-	85
Servicii (functiuni complementare)	-	-	15

5.7 Lucrări de utilitate publica. Autorizarea executării altor constructii pe terenuri care nu 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 documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii

6.1. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să fie amplasate în retragere față de aliniamentul existent cu minim 0-6 m, maxim 10 m – conform cu prevederile plansei de Reglementari Urbanistice, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii, daca este cazul.

Pentru nivelele superioare etajele/mansarda este admisa realizarea de console in scopul amenajarii de balcoane sau terase acoperite, cu conditia ca adincimea acestora sa nu depasasca de 1.4 m. Inaltimea acestora trebuie sa fie minim 3 m fata de cota trotuarului in cazul in care acestea se realizeaza peste domeniul public.

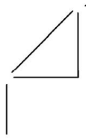
Ansamblul propus este compus din doua corpuri dispuse paralel cu **str. Paul Constantinescu**.

6.2. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Construcțiile propuse se vor putea alipi pe limita de proprietate. Imobilele mixte de locuinte colective si locuinte insiruite vor avea regim de apartament cu zona verde de administrare de proprietate specificata in CF.

6.3. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de 6 m.



Conceptul propus, nu impune nicio retragere fata de limitele laterale a parcelelor noi .
Locuintele fiind dispuse insiruit sau cuplat.

Pentru la frotul stradal la str. Paul Constantinescu va fi de 5 m.

Fata de prelungirea strazii Talangii (infundata) imobilul va putea fi amplasat pe limita de proprietate

6.4. Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

6.5. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.11 din Ordinul 119/2014 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

La amplasarea construcțiilor se vor respecta :

- normele de insorire si iluminat natural;
- Prin avizele detinatorilor de utilitati din zona amplasamentului nu sunt impuse retrageri sau restrictii.

6.6. Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație.

- In cazul construcțiilor propuse cu front stradal la Paul Constantinescu acestea vor respecta aliniamentul imobilului parcelei P2 la Paul Constantinescu, imobil autorizat cu AC 962/28.07.2017. Pentru imobilul P+1E+M propus acesta va avea o retragere 5-7 m.
- In cazul strazii Talangii , nu este impusa nicio restrictie intrucit constructiile existente sunt construite pe limita de proprietate

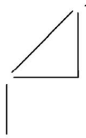
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public sau cu servitute de trecere operata in CF, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute in **NORMATIVUL P 118/2016**. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

7.2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor RGU.

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

7.4. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcției trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din **H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare**. Este admisa asigurarea de parcaje suplimentare



ce vor deservi imobilul (in limita a 25 % din necesar) intr-o raza de 100 m, de amplasament caz in care beneficiarul va face dovada spatiului de parcaj fara a folosi spatii publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții.

Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente: Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate se vor avea în vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual sau centralizat
- beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa. Realizarea de rețelele tehnico edilitare
- extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de alimentare si racordurile la rețelele electrice, de apa, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

8.2. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si al constructiilor

9.1. Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

9.2 Înălțimea constructiilor.

Înălțimea maximă admisibilă este P+1E+M/Er

H coama 12.00 m

H cornisa =8.50 m

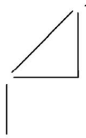
9.3 Aspectul exterior al constructiilor. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversități de functiuni si exprimării prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizării unui ansamblu compozitional care să tină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

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

Fatadele laterale si posterioare ale clădirilor se vor tratate in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele e igienă și protecția mediului si cu H.C.J. Timis nr. 87/14.12.2004, fiind de minim 5% din terenul



ramas pt. amenajat in urma extragerii suprafetei necesare drumurilor, fara a lua in calcul spatiile verzi realizate in aliniamentul stradal

10.2. Amenajarea spațiilor comune , realizarea spațiilor verzi și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 și a Legii 453/2001. Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi amenajate. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde. Suprafata de spatiu verde amenajat va fi in procent de 30 % din suprafata terenului studiat.

10.3. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 30% din suprafața totală a terenului.

10.4. Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice.

10.5. Parcaje. Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului Local de Urbanism RLU aferent P.U.G. Timisoara. Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice. Amplasarea parcajelor și garajelor față de cladirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Intrările și ieșirile la parcaje și garaj vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Parcajele ce se vor crea vor fi pe proprietate și vor fi delimitate de spațiul public prin bariere verzi. Este admisă asigurarea de parcaje suplimentare ce vor deservei imobilele (în limita a 25 % din necesar) într-o rază de 100 m, de amplasament caz în care beneficiarul va face dovada spațiului pentru parcaj fără a folosi spații publice.

10.5. 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 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 30 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.

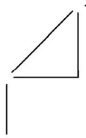
11. Zone și subzone funcționale

11.1. Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z.

11.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcțiile propuse și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997 art. 3-5.Art. 7-11, art. 13-15și OMS 119/2014.

11.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unităților teritoriale de referință.

11.4. Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism etapa 3 (în lucru) ca zona de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban (UTR-Liu).



Zona studiata va fi definita Zona studiată se constituie într-o zona incadrata in UTR : Uli/c - locuintei cu regim redus de inaltime si subzona ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici Parcela 1-4.

Prevederi la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

L – locuirea

Zona studiata va fi prevazuta cu zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban. Parcelele de teren rezultate vor fi prevazute cu spații verzi amenajate private (gradini), minim 30% din suprafata.

ID – unități de producție și depozitare

Nu este cazul.

C- căi de comunicație

Zona studiata va fi prevazuta cu cai de comunicatie conform prezentului regulament.

SP – spații plantate, agrement, sport

Zona studiata va fi prevazuta cu spații verzi amenajate, minim 30 %

DS – destinație specială

Nu este cazul.

GC – gospodărire comunală

Nu este cazul.

TE – echipare edilitară

Zona studiata va fi prevazuta cu echipări edilitare conform capitol II, punct 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată se constituie într-o zona incadrata in UTR : **Uli/c** - locuintei cu regim redus de inaltime si subzona **ULi/c_b** – Subzona aferentă locuințelor colective mici parcela 1-4.

Pentru Unitatile functionale aferente zonei studiate se vor aplica prescriptiile privind restrictii si permisiuni prevazute in prezentul PUZ.

Întocmit,
arh. Demidov Sergiu