

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ( R.L.U.) AFERENT P.U.Z.  
ZONĂ DE LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI  
Strada Peneș Curcanul nr. 6, 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 24217 mp, situat pe teritoriul municipiului Timișoara, în partea de centru – est a teritoriului intravilan, pe splaiul Peneș Curcanul F.N.

### **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 de *Reglementări urbanistice - U03*. 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 1 - Zone cu valoare peisagistica 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 2 - Zone construite protejate

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

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

#### Articolul 3 - 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 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.

#### Articolul 5 - 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 6 - Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

#### Articolul 7 - Procentul de ocupare a terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

Pentru ZONA M1 - 6 (LOCUIRE / COMERȚ ȘI SERVICII LA PARTER)

P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 3.5

Pentru ZONA M2 (BIROURI, COMERȚ ȘI SERVICII LA PARTER / PARCAJ

SUPRATERAN / AGREMENT ȘI SERVICII DE SUSȚINERE A FUNCȚIUNII DE BAZĂ)

P.O.T. maxim = 50% și C.U.T. maxim = 3.5

#### Articolul 8 - 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 ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

### **Articolul 9 - 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: pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor, iar pentru construcțiile de locuit se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

### **Articolul 10 - 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 11 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.**

Terenul nu se află în zona de protecție sau în zona de siguranță a C.F.R., prin urmare amplasarea construcțiilor pe teren nu este condiționată de aceasta.

### **Articolul 12 - Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea se va face în limita zonei construibile conform planșei U03 - *Reglementari urbanistice*.

### **Articolul 13 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa U03 - *Reglementari urbanistice*.

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

### **Articolul 14 - Accese carosabile**

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism - R.G.U.

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.

Accesul se va realiza din străzile publice existente conform cu planșa de U04 Mobilare urbană aferentă prezentului P.U.Z., având două accese din strada Samuil Micu, un acces din strada Peneș Curcanul și un acces din Bulevardul Simion Bărnuțiu.

### **Articolul 15 - Accese pietonale**

Se vor realiza accese pietonale private sau accesibile publicului precum și 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 EDILITARĂ**

### **Articolul 16 - 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 17 - Realizarea de rețele edilitare**

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

Lucrările de echipare a cladirilor (apă, 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 rețelilor de echipare a cladirilor.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI AL CONSTRUCȚIILOR**

### **Articolul 18 - 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 19 - Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor este 32 m pentru Subzona M2A, 40m pentru Subzonele M1A și M1C, 24 m pentru Subzonele M1B și M1D și 62 m pentru Subzona M1E.

### **Articolul 20 - 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.

Fațadele 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 21 - Parcaje**

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism: Pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute 1.15 locuri de parcare/apartament conform anexa 2 P.U.G. Timisoara.

Staționarea 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 avandu-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și iesirile 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 denivelari 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 22 - Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform aviz de oportunitate orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 15% 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 fata de linia despartitoare a doua proprietati.

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

### **Articolul 23 - 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).

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.

Se admite sa nu se realizeze deloc imprejmuire.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

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

**MIXT - zonă locuire colectiva, servicii, comerț și birouri** - locuire colectiva, 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, 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), *sănătate și asistență socială* (dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii, etc), birouri profesioni libérale, *cultură* (săli polyvalente, edituri, cluburi, biblioteci), sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri.

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### 1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Funcțiunea dominantă a unității: mixta: locuire colectiva

Articolul 2 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt comerț, birouri, recreere, servicii comerciale, locuințe de servicii, căi de comunicație, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară.

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

Articolul 3 Utilizări permise:

- locuințe colective, locuințe de servicii
- instituții, servicii, comerț, birouri;
- sedii ale unor companii și firme, servicii în diferite domenii;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- birouri
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, alimentație publică, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol, garaje subterane, parcaje colective supraterane;
- construcții pentru echiparea tehnico-ediliară;
- căi de acces carosabile și pietonale;
- clădirile cu funcțiuni pentru sănătate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii.

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții :

- servicii a căror existență nu afectează negativ funcțiunea de locuire

Articolul 5 Utilizări interzise:

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

Articolul 6 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație (străzi majore, principale, secundare) stabilite în P.U.Z.

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

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

Articolul 7 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate  
Nu este cazul.

Articolul 8 Zone construite protejate  
Nu este cazul.

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

Articolul 9 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 10 Expunerea la riscuri tehnologice – amplasarea construcțiilor este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, etc.).

Articolul 11 Asigurarea echipării edilitare – amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (branșament de apă, racord la canalizare, branșament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 12 Asigurarea compatibilității funcțiunilor – amplasarea construcțiilor cu funcțiune mixtă 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 13 Procentul de ocupare a terenului - pentru zona mixtă se prevăd următorii indici de ocupare a terenului, pe subzone:

SUBZONE	P.O.T. max.	C.U.T. max	SUBZONE	Regim maxim de înălțime	H max. (m)
M1	40,00%	3,5	M1A	S+P+11E	40
			M1B	S+P+6E	24
			M1C	S+P+11E	40
			M1D	S+P+6E	24
			M1E	S+P+18E	62
M2	50,00%	3,5	M2A	2S+P+9E	32
			M2B	P	6

Articolul 14 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 15 Orientarea față de punctele cardinale - se va respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform cu *anexa 3* din R.G.U.: Pentru locuințe „se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor” și a O.M.S. 119/2014: „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Articolul 16 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 17 Amplasarea față de căi ferate din administrația C.F.R.: nu e cazul

Articolul 18 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 19 Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea față de aliniament se va face în limita zonei construibile, conform planșei *U03 - Reglementari urbanistice*.

Articolul 20 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa *U03 -Reglementari urbanistice*.

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

Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute balcoane, dar acestea nu pot fi mai late de 1.5 metri cu condiția să se respecte O.M.S. 119/2014: „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

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

Articolul 21 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, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 22 Accese pietonale

Se vor realiza accese pietonale private sau accesibile publicului precum și 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 23 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară – se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 24 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 25 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 / servitute.

Articolul 26 Înălțimea construcțiilor

În corelare cu zonificarea propusă și cu limitele de implantare a clădirilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi:

<b>Subzona M1A:</b>	<b>Hmax = 40 m</b> , respectiv un regim de înălțime de <b>maxim S+P+11E</b> ;
<b>Subzona M1B:</b>	<b>Hmax = 24 m</b> , respectiv un regim de înălțime de <b>maxim S+P+6E</b> ;
<b>Subzona M1C:</b>	<b>Hmax = 40 m</b> , respectiv un regim de înălțime de <b>maxim S+P+11E</b> ;
<b>Subzona M1D:</b>	<b>Hmax = 24 m</b> , respectiv un regim de înălțime de <b>maxim S+P+6E</b> ;
<b>Subzona M1E:</b>	<b>Hmax = 62 m</b> , respectiv un regim de înălțime de <b>maxim S+P+18E</b> ;
<b>Subzona M2A:</b>	<b>Hmax = 32 m</b> , respectiv un regim de înălțime de <b>maxim 2S+P+9E</b> ;
<b>Subzona M2B:</b>	<b>Hmax = 6 m</b> , respectiv un regim de înălțime de <b>maxim P</b> .

Articolul 27 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 28 Parcaje

Parcaje – Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism: Pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute 1.15 locuri de parcare/apartament conform anexa 2 PUG Timisoara.

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

Articolul 29 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 30 Împrejmuiri - sunt recomandate împrejmuirile 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. Se admite și inexistența unei împrejmuiri.

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Nu este cazul.

Intocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU