

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E  
AMPLASAMENT: mun. Timisoara, strada Marginii,  
CF 448783, CF 448782, CF 448778, CF 448696

### 1. DISPOZITII GENERALE

#### 1.1. ROL R.L.U.

Regulamentul Local de urbanism – RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament Local de Urbanism – RLU- este elaborat in conformitate cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism, adaptat la situatia zonei studiate.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale dupa aprobarea lor, iar in baza lor se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

#### 1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII

- PATN – Planul de amenajare al teritoriului National
  - PATJ TIMIS – Planul de amenajare al teritoriului Judetean Timis;
  - PUG TIMISOARA, in vigoare
  - PUG TIMISOARA ETAPA 3 – in lucru
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata);
  - Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
  - Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
  - Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
  - Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
  - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
  - Ordinul nr. 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor;
  - Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
  - H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
  - Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;
- precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

#### 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde reglementari obligatorii cu privire la modul de amplasare a constructiilor, spatiilor verzi, parcajelor si drumurilor, profilele acestora, coeficienti de utilizare a terenurilor, solutii de echipare edilitara pentru zona studiata în vederea autorizarii acesteia.

## 1.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA

### PARCELA DE SERVICII

#### **Funcțiuni permise:**

Pentru aceasta parcelă funcțiunile permise sunt cele cu destinația servicii: de tip comercial, spații de birouri și spații administrative pentru firme, birouri pentru profesiile liberale, cabinete medicale, notariale și de avocatură, showroom, alimentație publică (pentru maxim 20 de persoane), spații de prestări servicii, reprezentante și agenții și depozitare aferentă funcțiilor existente în interiorul clădirii.

#### **Funcțiuni complementare:**

Punct de alimentație publică și comerț en detail în construcții provizorii (de tip chiosc cu suprafața maximă de 5 mp) și circulații auto.

#### **Dotări complementare:**

Circulații auto și parcaje, alei pietonale, amenajări peisagere, fantani arteziene, instalații edilitare, mobilier urban, împrejmuiri și parcaje.

#### **Funcțiuni interzise:**

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: locuințe individuale și colective, gospodărire comunala, cimitire, depozite deseuri și agro-zootehnice, industrie – altele decât cele permise.

## 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accesul carosabile în zona și parcaje.

### 2.2. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### 2.2.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014 actualizat. Se recomandă orientarea spațiilor astfel încât să se asigure însorirea birourilor, a spațiilor administrative, etc.

#### 2.2.2. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării retragerii față de aliniamentulul stradal impus prin PUZ.

#### 2.3. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limită dintre domeniul public și cel privat. Retragerile se vor realiza conform planșei de Reglementări urbanistice.

Retragerea față de aliniament către strada Marginii a fost stabilită la limita zonei de protecție de protecție față de Lea de 20kW – și anume 12.00 m față de axul stălpilor.

Retragerea față de aliniament către inelul IV a fost stabilită la 10.00 m fiind preluată din PUZ-urile vecine – PUZ aprobat prin HCL 430/2013 și PUZ aprobat prin HCL 360/2008.

Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.

#### 2.2.4. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

- Modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele se va realiza cu o retragere de cu minim 3.00 m sau H/2 fata de limitele laterale conform plansei nr.03. „REGLEMENTARI URBANISTICE”.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii, actualizat.

Prin avizele detinatorilor de utilitati si altor avizatori din zona amplasamentului sunt impuse retrageri si restrictii pentru constructii, de 12.00 m fata de axul LEA 20 kW.

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

#### 2.3.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării.

În zona studiata accesul se realizeaza in etapa 1 din strada Marginii, propusa a se largii la 12.00 m, iar in etapa 2 accesul se va realiza si din viitorul inel IV – care vine in continuarea strazii Grigore Alexandrescu

Documentatia de executie a lucrarilor aferente acceselor în zona studiata vor fi întocmite de un proiectant de specialitate - lucrari rutiere.

#### 2.3.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

#### 2.3.3. Drumuri de incinta

Drumurile de incinta vor fi proiectate și prevazute cu marcaje și indicatoare corespunzatoare. Documentatia de executie a lucrarilor aferente acceselor în zona studiata vor fi întocmite de un proiectant de specialitate.

#### 2.3.4. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în incinta. Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.

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

#### 2.4.1. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor se va realiza conform planului de actiune si va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice, investitorul se obliga sa racordeze imobilele la retelele centralizate publice conform planului de actiune.

#### 2.4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor conform planului de actiune.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiarii finali ai parcelelor propuse prin prezentul PUZ. Extinderile de retele stradale de alimentare cu apa, canalizare gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran pe terenuri aflate in domeniul public.

### 2.4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a municipiului Timisoara.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmirilor.

## **2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCTIILOR**

### 2.5.1. Parcelarea

Se propune impartirea terenului în doua parcele, din care una pentru construire una pentru marirea prospectului stradal al strazii Marginii la 12.00 m.

Se vor asigura prin parcelare conditii necesare pentru obtinerea unor loturi construibile, aceasta parcelare fiind detaliata in plansa 03.Reglementari urbanistice.

### 2.5.2. Inaltimea constructiilor

La stabilirea înaltimii constructiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi constructiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populției, etc.) actualizat, pentru a nu aduce prejudicii cladirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P+1E;

Inaltimele cladirilor se considera fata de cota  $\pm 0.00$ , iar inaltimea maxima admisa este de: H cornisa = 10 m, si H coama = 12,0 m.

### 2.5.3. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor impropie. Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejmui.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si în armonie cu acestea. Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul constructiilor sau al imprejmirilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei înconjurate.

Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade.

### 2.5.4. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

**Procentul maxim de ocupare a terenului:**

P.O.T.max. = 50%

**Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:**

C.U.T. max. = 1.00

## **2.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### 2.6.1. Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate, în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie asigurarea unui procent de spatiu verde de 20% din suprafata terenului.

### 2.6.2. Împrejmuiri

Este permisa realizarea de împrejmuiri:

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2 m, iar inaltimea soclului nu va depasi 0,5 m;
- opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigent ca și în cazul aspectului exterior al cadirilor.

În zona de protectie a LEA 20kW nu se vor realiza imprejmuiri.

## **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **UNITATI ȘI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

**Zona de servicii**

**Cai de comunicatie**

### **CARACTERISTICI**

Zona de servicii studiata în prezentul P.U.Z. va cuprinde:

- constructii cu regim de inaltime preponderent  $P \div P+1E$ .

### **REGLEMENTARI**

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat – conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit - - este definit ca zona unitati industriale/ zona de depozitare si prestari servicii, conform P.U.G. Timisoara si se afla în UTR 22

Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decat dupa avizarea si aprobarea documentatiei P.U.Z., respectiv dupa dezmembrarea conform plansei de 04.Proprietate asupra terenurilor si a realizarii cailor de comunicatii si a extinderilor/ bransarii si racordarii retelelor edilitare existente.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

### Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusa pentru zona este cea de servicii – comert si birouri.

## **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA**

Unitatile teritoriale de referinta – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are doua U.T.R.: una care cuprinde zona de locuinte inviduale si a doua cuprinde zona de dotari, institutii publice si servicii.

Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. 1 „Dispozitii generale”, cat si prescriptiile prevazute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita( $S_c$ ) si suprafata terenului ( $S_t$ ) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii:

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren:

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}.$$

## ZONA DE SERVICII

### **DELIMITARI SI CARACTERISTICI**

#### Delimitari:

Se invecineaza:

- La NV – de strada Marginii;
- La SE – de viitorul inel IV – prelungirea strazii Grigore Alexandrescu;
- La NE – de zona de locuite colective si servicii;
- La SV – teren dezafectat - zona de depozitare;

#### Caracteristici:

Zona destinata serviciilor.

### **REGLEMENTARI**

#### **Funcțiuni permise:**

Pentru aceasta parcela functiunile permise sunt cele cu destinatia servicii: de tip comercial, spatii de birouri si spatii administrative pentru firme, birouri pentru profesiile liberale, cabinete medicale, notariale si de avocatura, showroom, alimentatie publica (pentru maxim 20 de persoane), spatii de prestari servicii, reprezentante si agentii si depozitare aferenta functiunilor existente in interiorul cladirii.

#### **Funcțiuni complementare:**

Punct de alimentatie publica si comert en detail in constructii provizorii (de tip chiosc cu suprafata maxima de 5 mp) si circulatii auto.

#### **Dotari complementare:**

Circulatii auto si parcaje, alei pietonale, amenajari peisagere, fantani arteziene, instalatii edilitare, mobilier urban, imprejmuiiri si parcaje.

#### **Funcțiuni interzise:**

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: locuinte individuale si colective, gospodarie comunala, cimitire, depozite deseuri si agro-zootehnice, industrie – altele decat cele permise.

### **CARACTERISTICI ALE TERENURILOR**

Forma terenului este neregulata, cu acces auto si pietonal din strada Marginii, respectiv din viitorul inel IV – strada Grigore Alexandrescu.

### **REGIMUL DE INALTIME**

- Regim de inaltime:
  - maxim P+1E;
- Inaltime maxima:
  - H cornisa = 10 m, H coama = 12,0 m;

### **REGIM DE ALINIERE**

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor:

- Retragera față de aliniament către strada Marginii a fost stabilită la limita zonei de protecție de protecție față de Lea de 20kW – și anume 12.00 m față de axul stălpilor.
  - Retragera față de aliniament către inelul IV a fost stabilită la 10.00 m fiind preluată din PUZ-urile vecine – PUZ aprobat prin HCL 430/2013 și PUZ aprobat prin HCL 360/2008.
  - Retragerile se vor realiza conform plasei 03. Reglementări Urbanistice.
- Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.

#### **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

- Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele se va realiza cu o retragere de cel puțin 3.00 m sau H/2 față de limitele laterale conform planșei nr.03. „REGLEMENTĂRI URBANISTICE”.
- 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).
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013**.

Prin avizele detinatorilor de utilități și altor avizatori din zona amplasamentului sunt impuse retrageri și restricții pentru construcții, de 12.00 m față de axul LEA 20 kW.

#### **PARCARE AUTOVEHICOLE**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incintă. Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare.

#### **PLANTĂȚII**

Se va asigura un minim de 20% din suprafața parcelei ca zonă verde calculată conform legislației în vigoare și în funcție de profilul activității.

#### **INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI**

**Procentul maxim de ocupare a terenului:**

P.O.T.max. = 50%

**Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:**

C.U.T. max. = 1.00

#### **CAI DE COMUNICATIE**

##### **DELIMITARI SI CARACTERISTICI**

##### **Delimitari**

Cuprinde zona definită în documentație ca drumuri, alei și parcaje.

##### **Caracteristici**

Cai de comunicație rutiere propuse - mărirea prospectului stradal al străzii Marginii la 12.00 m.

##### **REGLEMENTARI**

##### **Funcțiuni permise:**

- cai de comunicație, parcaje, spații de staționare, alei pietonale,
- rețele tehnico edilitare,

- plantatii, amenajari spatii verzi de aliniament;

#### **Funcțiuni interzise**

-sunt interzise urmatoarele utilizari: constructii permanente, depozitare deseuri, panouri mari publicitare, anexe gospodaresti, statii de intretinere auto, ferme agro-zootehnice, abatoare, activitati de depozitare, antreprize, activitati industriale.

### **5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Astfel zona studiata se constituie într-o zona cu unitati teritoriale de referinta, dupa cum urmeaza:

Parcela 1 zona de servicii;

Parcela 2 – drumuri, alei;

Pentru unitatea functionala aferenta zonei studiate se vor aplica prescriptiile privind restrictii si permisiuni prevazute în PUZ.

#### **CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit  
arh. Simina Zbucea

Verificat  
Arh. Urb. Carmen Falnita