



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 159/2019

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE COMPUS DIN CORP C1 = CORP LA STRADĂ S+P+2E+ER(M) PREVĂZUT LA ETAJE CU SPATII DE CAZARE / LOCUIRE ȘI PARTER CU SERVICII COMPLEMENTARE ȘI C2 = CORP (FRAGMENTAT) LA INTERIOR S+P+2E+ER(M) CU LOCUINȚE INDEPENDENTE SI SERVICII COMPLEMENTARE PENTRU CAZARE / LOCUIRE | TIMIȘOARA, MUREȘ 139/C (NUMĂR PROVIZORIU)
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism (RLU)

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia în formă scrisă reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei studiate
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată și numai cu acordul beneficiarului și al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului și al proiectantului general.

1.2. Baza legală

- Planul de amenajare al teritoriului național;
- Planul de amenajare al teritoriului județean Timiș;
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara proiect IPROTIM nr. 34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara proiect IPROTIM nr. 34.233/010/Kb
- HCL. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)"
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 159/2019

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE COMPUS DIN CORP C1 = CORP LA STRADĂ S+P+2E+ER(M) PREVĂZUT LA ETAJE CU SPATII DE CAZARE / LOCUIRE ȘI PARTER CU SERVICII COMPLEMENTARE ȘI C2 = CORP (FRAGMENTAT) LA INTERIOR S+P+2E+ER(M) CU LOCUINȚE INDEPENDENTE SI SERVICII COMPLEMENTARE PENTRU CAZARE / LOCUIRE | TIMIȘOARA, MUREȘ 139/C (NUMĂR PROVIZORIU)
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea construcțiilor de servicii pentru zona inclusă în studiu.

2. Zonificare funcțională

Zonele funcționale au fost stabilite în planșa de reglementări urbanistice, astfel:

- 2.1. zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare
- 2.2. zonă verde, spații plantate, sport și agrement

3. Caracterul zonei

Zonă cu funcțiune dominată de locuințe colective și funcțiuni complementare, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale, cu prezența zonelor verzi și amenajate corespunzătoare.

4. Servituți de utilitate publică:

Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice. Acestea se vor aplica pentru trama stradala.

5. Reglementări pentru spațiul public:

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare bicicliști, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU/INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF.



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 159/2019

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE COMPUS DIN CORP C1 = CORP LA STRADĂ S+P+2E+ER(M) PREVĂZUT LA ETAJE CU SPATII DE CAZARE / LOCUIRE ȘI PARTER CU SERVICII COMPLEMENTARE ȘI C2 = CORP (FRAGMENTAT) LA INTERIOR S+P+2E+ER(M) CU LOCUINȚE INDEPENDENTE SI SERVICII COMPLEMENTARE PENTRU CAZARE / LOCUIRE | TIMIȘOARA, MUREȘ 139/C (NUMĂR PROVIZORIU)
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști etc. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

6. Utilizare funcțională

6.1.1. Utilizări admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc.

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate preponderent la etajele imobilelor. Prezența acestora nu este obligatorie.

Amplasarea elementelor de reclamă comercială aparținând spațiilor prezente în clădiri vor fi realizate tehnic și estetic în așa fel încât să nu afecteze aspectul general al ansamblului construit.

6.1.2. Utilizări admise cu condiții:

Elemente aferente infrastructurii tehnic edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Funcțiuni comerciale și alimentație publică cuprinse în Ordinul M.S.nr.119/2014 la art.6. al.1, litere a) - Se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 75 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 159/2019

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE COMPUS DIN CORP C1 = CORP LA STRADĂ S+P+2E+ER(M) PREVĂZUT LA ETAJE CU SPATII DE CAZARE / LOCUIRE ȘI PARTER CU SERVICII COMPLEMENTARE ȘI C2 = CORP (FRAGMENTAT) LA INTERIOR S+P+2E+ER(M) CU LOCUINȚE INDEPENDENTE SI SERVICII COMPLEMENTARE PENTRU CAZARE / LOCUIRE | TIMIȘOARA, MUREȘ 139/C (NUMĂR PROVIZORIU)
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

6.1.3. Utilizări interzise:

Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refofosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate exclusiv prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Orice activitati care prin natura acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

7. Condiții de amplasare:

7.1.1. Caracteristicile parcelelor:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 500mp
- să aibă formă regulată

7.1.2. Amplasare fata de aliniament:

Aliniamentul existent se va conserva, amplasarea clădirilor se va face conform planșei de reglementări urbanistice, respectiv limitele de implantare clădiri / clădiri la subsol, dar nu la mai puțin de 5m de la stradă.

7.1.3. Amplasare fata de limitele laterale si posterioare:



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 159/2019

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE COMPUS DIN CORP C1 = CORP LA STRADĂ S+P+2E+ER(M) PREVĂZUT LA ETAJE CU SPATII DE CAZARE / LOCUIRE ȘI PARTER CU SERVICII COMPLEMENTARE ȘI C2 = CORP (FRAGMENTAT) LA INTERIOR S+P+2E+ER(M) CU LOCUINȚE INDEPENDENTE SI SERVICII COMPLEMENTARE PENTRU CAZARE / LOCUIRE | TIMIȘOARA, MUREȘ 139/C (NUMĂR PROVIZORIU)
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Amplasarea clădirilor se va face retras de la limitele de proprietate, conform planșei de reglementări urbanistice, respectiv limitele de implantare clădiri / clădiri la subsol, retrageri ce nu pot fi mai mici de 5m în stânga și 7m în dreapta.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi de minim 10m.

Subsolul sau subsolurile, dacă sunt executate în așa fel încât să permită păstrarea liberă a terenului de la nivelul solului amenajat, eventual amenajat ca și spațiu verde pentru a respecta suprafața minimă de spațiu verde prevăzută prin acest regulament, pot ocupa o suprafață mai mare cu 1m în dreapta, conform cu planșa de reglementari urbanistice.

7.1.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două sau mai multor corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă de 6m.

7.1.5. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

8. Staționarea autovehiculelor / necesarul de parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective dispuse subteran, fiind permise și parcări la nivelul solului, în condițiile prezentului regulament. Se permite organizarea acestora în sisteme tehnice automatizate, suprapuse.

Disponerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

9. Înălțimea maximă admisă



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 159/2019

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE COMPUS DIN CORP C1 = CORP LA STRADĂ S+P+2E+ER(M) PREVĂZUT LA ETAJE CU SPATII DE CAZARE / LOCUIRE ȘI PARTER CU SERVICII COMPLEMENTARE ȘI C2 = CORP (FRAGMENTAT) LA INTERIOR S+P+2E+ER(M) CU LOCUINȚE INDEPENDENTE SI SERVICII COMPLEMENTARE PENTRU CAZARE / LOCUIRE | TIMIȘOARA, MUREȘ 139/C (NUMĂR PROVIZORIU)
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:

- regim de înălțime maxim S+P+2E+Er(M)
- înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 13m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 19m.
- se admit nivele parțiale (supante, mezanine, etaj retras) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă totală reglementată.
- subsolul poate conține unul sau mai multe niveluri, fără limitarea regimului de înălțime rezultat.

10. Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane. Fațadele spre spațiile publice se vor situa în aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bovindou-uri etc. Balcoanele deschise și ornamentele de pe fațadă mai mici de 20cm pot depăși limita de implantare clădiri din planșa de reglementari urbanistice. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă ori cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă.

Etajul retras se definește prin retragerea ultimului nivel în raport cu fațada principală a clădirii, pe toată lungimea acesteia cu 2m.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

11. Condiții de echipare edilitara si evacuarea deșeurilor:

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

12. Spatii libere si spatii plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 20% în mod compact și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În situația în care este prevăzut un subsol extins, se vor adopta soluții



constantin ciocan birou individual de arhitectura
RO55INGB0000999904401684 ING Bank | 33231354
+4.0722.379639 | contact@constantinciocan.com
sag CII3 | timis | romania

proiect 159/2019

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE COMPUS DIN CORP C1 = CORP LA STRADĂ S+P+2E+ER(M) PREVĂZUT LA ETAJE CU SPATII DE CAZARE / LOCUIRE ȘI PARTER CU SERVICII COMPLEMENTARE ȘI C2 = CORP (FRAGMENTAT) LA INTERIOR S+P+2E+ER(M) CU LOCUINȚE INDEPENDENTE SI SERVICII COMPLEMENTARE PENTRU CAZARE / LOCUIRE | TIMIȘOARA, MUREȘ 139/C (NUMĂR PROVIZORIU)
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

tehnice astfel încât deasupra acestuia, la nivelul solului sa se poată crea zone verzi în accepțiunea acestui regulament.

Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

13. Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,70 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

14. Indici de ocupare si utilizare a terenului

14.1.1. Procentul maxim de ocupare a terenului:

Procentul maxim de ocupare propus (POT) este de 35%.

14.1.2. Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim 1,5.

Întocmit

arh. Constantin CIOCAN