

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 503/20.11.2015

Calea Aradului Nr.1, 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 cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenurilor având numerele cadastrale 443331, 425171, situate pe teritoriul intravilan al municipiului Timișoara, județul Timiș.

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
- **Ordinul nr.233/2016** pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată, republicată
- **H.G. 525 / 1996**, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM–010-2000 aprobat cu **Ordinul MLPAT nr.176/N/2000**;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin **Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000**;
- **Hotărârea C.J.Timiș nr.115/2008** privind aprobarea Reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

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 stabilește condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor,

și este prezentată în planșa 03 - *Reglementări urbanistice – zonificare*.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Articolul 3 - Zone cu valoare peisagistica si 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 expuse la riscuri tehnologice, 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 colectiv sau centralizat.

Articolul 8 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Articolul 9 - Procentul de ocupare a terenului

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la:

Subzona 1

POT = 50% CUT = 3,50

Subzona 2

POT = 40% CUT = 3,50

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.

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, adică se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru camerele de locuit, spre a se evita

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 503/2015
Timișoara, Calea Aradului nr. 1
SC FRI-EL REAL ESTATE s.r.l.

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

Amplasarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane în zona de siguranță a căii ferate: 20 m de-o parte și de alta a axei căii ferate, este interzisă.

Amplasarea oricăror construcții în zona de protecție a caili ferate – 100 m de o parte și de alta a axei căii ferate, se va autoriza cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA.

Articolul 14 - Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat, conform HG 525/1996.

Construcțiile se vor amplasa în limitele zonei de implantare, conform planșei 03 - "Reglementări urbanistice", astfel:

- fata de limita din sud constructiile se vor amplasa cu o retragere de minim 12 m,
- fata de limita din nord constructiile se vor amplasa cu o retragere de minim 12 m,
- fata de limita din est constructiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10 m,
- fata de limita din vest constructiile se vor amplasa cu o retragere de minim 5 m.

Pot depăși limita zonei de implantare cu maxim 1,8 m următoarele construcții: balcoane, terase, pergole, copertine, elemente decorative.

Articolul 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, conform planșei 03 - Reglementări urbanistice, respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se pot amplasa în afara zonei de implantare prevazute construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii, mobilier urban, fantani, pavilioane, etc.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă să se facă cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Distanțele între clădirile propuse vor fi conform normelor de însorire în vigoare, astfel încât să se 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.

Clădirile se pot amplasa în regim cuplat sau independent.

Se pot amplasa mai multe clădiri principale pe parcelă.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 16 - Accese carosabile

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

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform *anexei 4* din Regulamentul general de urbanism – RGU, cu respectarea avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005373/17.10.2019.

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, dimensionate conform normelor.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului public al vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 503/2015
Timișoara, Calea Aradului nr. 1
SC FRI-EL REAL ESTATE s.r.l.

minimă de 4,20 m..

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Articolul 17 - Accese pietonale

Asigurarea acceselor pietonale dintr-un drum public, direct sau prin servitute, este obligatorie.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități 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 posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

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.

Articolul 19 - Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor, conform planului de acțiune.

Investitorul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc, pentru racordarea la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV) se vor proiecta și realiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod exceptional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

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

Articolul 20 – Parcelarea

Parcelele propuse prin P.U.Z. se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică parcelelor rezultate.

Terenul se poate dezmembra și în etape, pentru realizarea de schimburi între proprietari și / sau ieșire din indiviziune.

Articolul 21 - Înălțimea construcțiilor

Subzona 1

Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+24E+Et; Înălțimea maximă totală: 95 m.

Subzona 2

Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+15E+Et; Înălțimea maximă totală: 55 m.

Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+14E+Et; Înălțimea maximă totală: 50 m.

Se pot realiza clădiri cu regim mai mic de înălțime decât cel maxim prevăzut sau clădiri fără subsol, cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului de urbanism.

Se admit nivelele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea totală reglementată.

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.

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

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor, se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Calcanele clădirilor se vor trata ca fațade.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 23 - Parcaje

Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism RLU aferent P.U.G. Timișoara și a avizului Comisiei de Circulație nr. DT2019-005373/17.10.2019:

- se vor asigura minim 1,15 locuri de parcare pentru fiecare apartament.
- se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare, comerciale, de servicii, etc. proporțional cu suprafața și destinația acestora, în conformitate cu Anexa 5 din R.G.U;

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

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Spațiile amenajate la sol pentru parcarele autovehiculelor trebuie să fie situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit. La parterul clădirilor, în zonele unde parcarile se învecinează cu spații locative nu se dispun ferestre ale încăperilor de locuit.

Intrarile și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Articolul 24 - Spații verzi și plantate

Este obligatorie crearea de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 din HG nr.525/1996 și a normelor în vigoare.

Se va trata ca spațiu verde cel puțin 16,08% din suprafața reglementată.

Spațiile verzi din cadrul parcelelor / ansamblului vor fi de folosință comună pentru toți locatarii, având asigurat accesul liber pentru toți locatarii.

Se va respecta HCL nr. 4/ 28.01.2003 privind aprobarea realizării aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara;

Articolul 25 - Împrejmuiri

Împrejmuirile sunt opționale.

Gardurile se pot realiza și din elemente discontinue care nu îngădesc accesul la funcțiile de la parter.

Împrejmuirile se pot realiza cu un parapet de maxim 0,6 metri și panouri transparente sau panouri opace – pe porțiuni de maxim 2 m lungime, având o înălțime totală de 1,80 m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În cadrul zonei studiate în planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de

subunități funcționale:

M ZONA MIXTĂ: LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII, BIROURI, HOTEL

locuire de tip permanent în sistem colectiv, locuințe de serviciu; comerț, servicii, servicii profesionale; birouri, sali conferințe, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; sănătate: clinici, cabinete medicale, farmacii; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele; sport și recreere în spații acoperite, amenajări sportive; parcaje colective etajate, parcaje la sol și subsol; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; rețele și instalații tehnico edilitare / gospodărie comunală; accese pietonale și carosabile; piațetă; spații verzi amenajate.

ZV SPATIU VERDE

spatiul verde amenajat, mobilier urban, alei pietonale, fantana.

C CĂI DE COMUNICATIE

cale carosabilă cu prospect de 5.5 m propus cu zonele aferente: trotuare, piste de bicicliști, zone verzi si plantatii de aliniament si parcaje.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M – Zonă mixtă: locuire colectivă, comerț, servicii, birouri, hotel

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale: locuințe colective și funcțiuni complementare, comerț, servicii, birouri, hotel.

Articolul 2 Funcțiunea dominantă: locuire cu caracter permanent în regim colectiv, comerț, servicii, birouri, hotel.

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

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

Articolul 4 Utilizări permise

- locuințe colective, cu sau fără funcțiuni complementare la parter;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- comerț, comerț pe suprafețe mari (supermarket, hypermarket, big – box)
- servicii, proiectare, notariat, agenții turism, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii medicale; servicii personale (coafor, cosmetică, îngrijire personală, întreținere corporală);
- sedii de firmă/administrative/birouri, reprezentanțe firme / financiar-bancare;
- sănătate: clinici, cabinete medicale, farmacii
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- sport și recreere în spații acoperite su descoperite, amenajări sportive;
- spații pentru sport și recreere, care să nu fie generatoare de disconfort pentru locuire;
- căi de acces carosabile și pietonale

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 503/2015
Timișoara, Calea Aradului nr. 1
SC FRI-EL REAL ESTATE s.r.l.

- parcaje la sol, parcaje colective etajate
- spații verzi amenajate.
- locuri de joacă pentru copii,
- construcții pentru echiparea tehnică și gospodărie comunala

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții :

Se permite schimbarea destinației apartamentelor amplasate la parter pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități cu grad redus de perturbare a locuirii.

Articolul 6 Utilizări interzise:

La nivel de ansamblu, se interzic următoarele utilizări:

- industrie, producție;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, depozite de marfă, ateliere de reparații.

Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.).

C – căi de comunicație

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Funcțiunea dominantă a unității este de căi de comunicație rutiere existente și propuse.

Articolul 2 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: parcări, spații plantate, echipare edilitară.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR :

Articolul 3 Utilizări permise: căi de comunicație, parcaje, spatii de stationare, trotuare, spatii verzi, , echipare edilitară.

Articolul 4 - Utilizari permise cu conditii: în zona de protecție a caii ferate (100m de la limita cadastrala) cu avizul SNCFR SA.

ZV – zonă verde amenajată

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Funcțiunea dominantă: spatiu verde amenajat.

Articolul 2 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: mobilier urban, alei pietonale, amenajări peisagere, echipare edilitară.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR :

Articolul 3 Utilizări permise:

- plantații înalte, medii și joase
- alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- accese auto
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități compatibile
- amenajări peisagere
- amenajări hidrotehnice, echipare edilitară.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 503/2015
Timișoara, Calea Aradului nr. 1
SC FRI-EL REAL ESTATE s.r.l.

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții:

- acces auto.
- infrastructură tehnico- edilitară, cu condiția să fie amplasată în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Articolul 5: Utilizari interzise:

- circulatii auto,
- parcar,
- constructii permanente.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul planului urbanistic zonal există o singură unitate teritorială de referință.

Întocmit,
Arh. Laura Mărculescu