

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z. - ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, BIROURI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Calea Urseni, nr. 1-3, Timișoara, Județul Timiș (C.F. 449370; C.F. 431389; C.F. 446857)

## 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 5978 mp, situat pe teritoriul municipiului Timișoara, în partea de sud a teritoriului intravilan, pe Calea Urseni, nr. 1-3.*

### 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*.

## **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 peisagistică 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 funcțiunilor**

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

#### **Articolul 7 - Procentul de ocupare al terenului**

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 2,6.

#### **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 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 afla 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**

Accesul pe teren se va realiza din strada publică existentă, Calea Urseni.

#### **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 cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

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

#### **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 clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, 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 supraterana a rețelilor de echipare a clădirilor.

## **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 privată sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private sau prin servitute.

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este **31 m** și un regim de înălțime maxim **S+P+7E+Er**;

### **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.

Fatalele 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. Timișoara.

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

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile 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 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 denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

### **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 20% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren liber în jurul construcțiilor.

Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despartitoare a două proprietăți.

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 să nu se realizeze deloc împrejmuire.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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

**Zonă locuire colectivă și funcțiuni complementare** - locuire colectivă, comerț, servicii comerciale, agenții de turism, aparthotel, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc, sedii financiar-bancare, de asigurări, sucursale sau filiale ale unor unități financiar-bancare și de asigurări), birouri profesioni liberele, cultură, sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; etc...

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### 1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Funcțiunea dominantă a unității: locuire colectivă

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 4 Utilizări permise:

- locuințe colective, locuințe de servicii
- aparthotel
- 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;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;

- căi de acces carosabile și pietonale;
- clădirile cu funcțiuni pentru sănătate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii.

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții:

- servicii a căror existență nu afectează negativ funcțiunea de locuire.

Articolul 6 Utilizări interzise:

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

Articolul 7 Interdicții definitive (permanente) de construire:

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

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

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

Articolul 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Articolul 9 Zone construite protejate

Nu este cazul.

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

Articolul 10 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 11 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 12 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 13 Asigurarea compatibilității funcțiunilor – amplasarea construcțiilor cu funcțiune de locuire colectivă, servicii și birourii este corelată cu celelalte funcțiuni (instituții și servicii, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară).

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului: 40%

Articolul 15 Coeficientul de utilizare a terenului: 2,6.

Articolul 16 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 17 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 OMS 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 18 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 19 Amplasarea față de căi ferate din administrația C.F.R.: nu e cazul

Articolul 20 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 21 Amplasarea față de aliniament:

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

Articolul 22 Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Retragerea minimă față de limita vestică: 2,00 metri, pe limita cu Calea Urseni;
- Retragerea minimă față de limita nordică: 6,00 metri;
- Retragerea minimă față de limita estică: 10,00 metri;
- Retragere minimă față de limita sudică: 6,00 metri.

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 OMS 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 22 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 exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.



**Articolul 23 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 cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

**Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

**Articolul 24** 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 25** 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 26 Parcelarea**

Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau privată sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private sau prin servitute.

**Articolul 27 Înălțimea construcțiilor**

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

***Imobil 1:  $H_{max} = 31 m$  respectiv un regim de inaltime de maxim  $S+P+7E+Er$ , conform planșei U03 -Reglementari urbanistice.***

**Articolul 28 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 29 Parcaje**

Parcaje – Suprafețele parcajelor se determină în funcție 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. Timișoara.

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

**Articolul 30** 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 de teren liber în jurul construcțiilor;



Articolul 31 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