

## CAPITOLUL IV - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumirea proiectului:	PUZ LOCUINTE SI SERVICII			
Amplasament:	DN 6, mun. Timisoara, jud. TIMIS, intravilan			
Beneficiari	NR CF / TOPO	PROPRIETAR	MP	%
Carti Funciare	447158 topo 447185	SC MB MEDITALIA SRL	10.748	100
Proiectant general:	S.C. Stereotomic Studio S.R.L.			
Numar proiect:	07 / 2018			
Faza de proiectare:	PUZ			
Data:	Noiembrie 2018			

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării constructiilor. Rolul R.L.U. este de a intari si detalia reglementarile cuprinse in PUZ. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initială. Dacă prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale amplasamentului reglementat se schimbă conceptia generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de apecialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetăeanului cu cele ale colectivității, respectiv protectia proprietății private si apărarea interesului public.

#### 2. BAZA LEGALA

Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a L 350/2001, L 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinul MPLAT nr 21/N/2000, Ordinul Ministarului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privin calitatea in constructii, L 137/1995 privind protectia mediului, L 82/1998 pt aprobarea OG nr 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apeelor, L 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regimul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, HCJ Timis 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementarilor urbanistice si indicatorilor teritorial obligatorii privind dezvoltarile urbane din extravilanele oraselor si comunelor din judetul Timis, HCJ Timis 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis, PATJ Timis actualizat, Codul Civil, PUG Timisoara si a certificatul de urbanism nr. 4479 din 13.11.2018 emis de Primaria Municipiului Timisoara.

#### 3. DOMENIU DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

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

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

- art.1 Terenuri agricole din extravilan - Nu este cazul.
- art.2 Terenuri agricole din intravilan - Nu este cazul.
- art.3 Suprafete impadurite - Nu este cazul.
- art.4 Resursele subsolului - Nu este cazul.
- art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice - Nu este cazul.
- art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate - Nu este cazul.
- art.7 Zone construite protejate - Nu este cazul.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- art.8 Expunerea la riscuri naturale - Nu este cazul.
- art.9 Expunerea la riscuri tehnologice - Nu este cazul.
- art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice - Nu este cazul.
- art.11 Asigurarea echiparii edilitare

Asigurarea echiparii edilitare se face conform *Plan retele edilitare* (parte desenata din P.U.Z.).

In vederea asigurarii echiparii tehnico edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U. Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare respecta prevederile art. 29 din R.G.U.

#### art.12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform art. 14 – RGU, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

#### art.13 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea constructiilor se face cu conditia ca P.O.T ul sa nu depaseasca 25%.

### 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### art. 14. Orientarea fata de punctele cardinale:

- in cazul locuintelor cu mai multe apartamente se va evita amplasarea pe directia est-vest, sau in caz contrar se vor rezolva apartamente cu dubla orientare;

- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata minima de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit, conf OMS 119/2014;

Se vor avea in vedere prevederile normelor sanitare si tehnice, pentru indeplinire urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi(inclusiv aportul termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii.

#### art.15 Amplasarea fata de drumurile publice

Conform Art. 18 – R.G.U si cap. II. 6 al R.L.U . Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planselor desenate din PUZ.

#### art. 16. Amplasarea fata de aliniament:

- amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor: va fi la 50m fata de DN 6;
- se va respecta Codul Civil.

#### art. 17. Amplasarea in interiorul parcelei

##### 17.1 Amplasarea fata de limitele laterale:

- in cazul blocurilor de locuinte colective, retragerea fata de limita laterala va fi jumătate din inaltimea maxima a cornisei cladirii propuse;

- nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata;

- Cladirile separate din interiorul parcelei se vor amplasa la o distanta minima una fata de cealalta de jumătate din inaltimea maxima a cornisei, la cea mai inalta cladire.

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri ( acolo unde este cazul).

- se va respecta Codul Civil.

#### 17.2. Amplasarea fata de limitele posterioare ale parcelei:

- cladirile se vor putea amplasa la o distanta de min 10m fata de limita posterioara a lotului;
- anexele gospodaresti se vor putea amplasa la cel putin 4m fata de limita, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3m.

#### 17.3. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:

- amplasarea cladirilor pe o parcela in raport cu alte constructii se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in OMS 119/2014 si Codul Civil,
- se va face doar cu conditia ca prin volumetria ei sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

- conform documentatie avizata de Comisia de Circulatie si Politia Rutiere.

#### art. 18. Accese carosabile:

- se va realiza din DN 6 – conform Studiilor de Fundamentare pentru Planul Urbanistic General al com. Ghiroda si conform Studiului de Fezabilitate aflat in lucru pentru DN6, acesta va avea 3 benzi pe sens, intre strazile Bobalna si Victoria, si cel putin o intersectie majora la strada Bradului / Orizont.
- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, proiectate in conformitate cu normele de apararea contra incendiilor
- pozitionarea acceselor carosabile nu este fixa, ea se va stabili la momentul autorizarii constructiilor

#### art. 19. Accese pietonale:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei imobilului si vor permite deplasarea persoanelor cu dizabilitati

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

#### art. 20. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in cazul realizarii de solutii de echipare in sistem individual in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa.

#### Art. 21. Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, conform planului de actiune
- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale ( in cazul extinderii retelei existente in zona), telecomunicatii, se vor realiza in subteran.

#### art. 22. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Municipiului Timisoara;
- retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica al orasului.

#### art. 23. Alimentare cu apa-canal:

- in functie de noile imobile propuse, se vor bransa la retelele existente pe teren sau se vor realiza in sistem individual cu posibilitatea racordarii ulterioare la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

#### art. 24. Alimentare cu caldura:

- imobilele vor fi prevazute cu centrala termica proprie, centrale electrice sau sisteme fotovoltaice pentru producerea agentului termic de incalzire si a apei calde menajere.

#### art. 25. Retea gaze naturale:

- constructiile noi propuse se vor bransa la viitoarea retea de gaz, din zona.

#### art. 26. Alimentarea cu energie electrica:

- alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va asigura prin realizarea de noi posturi de transformare si de retele electrice (daca acestea se considera necesare). Aceste lucrari se vor executa pe

baza unor studii si proiecte elaborate de SC E DISTRIBUTIE SA sau de societati agreate de aceasta; de la aceste retele se vor realiza bransamente individuale la obiective;

- toate retelele se vor realiza subteran.

**art. 27. Telefonie:**

- constructiile noi propuse se vor putea bransa la viitoarea retea de pe teren.

**art. 28. Retea TVC:**

- in functie de solicitarea beneficiarilor, constructiile noi propuse se pot bransa la viitoarea retea de pe teren.

**9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNEA TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR:**

**art. 29. Parcelarea:**

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.

Sunt admise comasari pe parcele si eventuale reparcelari, cu pastrarea functiunii, a POT si CUT

**art. 30. Inaltimea constructiilor:**

- se vor respecta normativele legate de asigurarea insoirii constructiilor ( conform OMS 119/2014 ) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate din punct de vedere al insoirii acestora;

- La locuintile colective si servicii:

Regimul de înălțime maxim admis este de 11 suprateerane [parter și zece etaje] si pana in 2 subteran..

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S+P+10E

Pe inaltime functiunile vor fi dispuse astfel: intreg Parterul pe toate cele 3 blocuri din ansablu vor avea functiunea de spatii Servicii; intre etajele 1-9 vor fi locuinte, iar la Etajul 10 se propun locuinte tip Penthouse.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 34m fata de CTS.

(S – subsol, P – parter, E - Etaj).

**art. 31. Aspectul exterior:**

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

- autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa;

- fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;

- lucrarile tehnice ( retele, conducte, cutii de bransament, etc.) tebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor; instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare;

- instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade; ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior si retrase fata de fatade principale, sau pe balcoane si nise special amenajate

- este interzisa utilizarea gratiilor montate la exterior la vitrine; acestea pot fi montate la interior;

- culorile dominante pentru fatadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente;

**10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:**

**art. 32. Parcaje, garaje si anexe:**

- autorizarea executarii lucrarilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in interiorul parcelei private si nu pe domeniul public;

- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare;

- in cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.

- la locuintele colective se va respecta legislatia in vigoare, astfel se vor asigura un un numar egal cu minim 115% din numarul apartamentelor, in interiorul parcelei.

**art. 33. Spatii verzi si plantate:**

- autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare;

- conform PUG Timisoara, vor fi prevazute plantatii ornamentale si spatii verzi compacte de minim 25% din suprafata terenului;

- se vor mentine spatiile verzi plantate de aliniament, de-a lungul strazilor.

#### art. 34. Imprejmuire:

- spre frontul strazii principale (DN6) se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma; inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maxim 1,80m, cu soclu plin de 0,30m pana la 0,60m si vor putea fi dublate de un gard viu la interior.

- se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Conform P.U.G. AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA - etapa 4 aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat:

Is\_A - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se afla in intravilanul municipiului Timisoara are urmatoarea functiune:

art. 35. Functiunea dominanta – locuinte si servicii, zona fiind compusa din locuinte colective si spatii pentru servicii.

art. 36. Functiuni complementare– institutii si servicii (Parter), spatii verzi amenajate, locuri de joaca pt. copii, accese carosabile, pietonale, pentru ciclisti, parcaje, garaje, retele tehnico – edilitare si constructii aferente.

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

#### art. 37. Utilizari permise:

##### 1. Subzona locuinte colective si servicii

- cladiri de locuit cu parter comercial sau care la parter sa adaposteasca sedii de firma, servicii sau alta destinatie
- cladiri administrative/ birouri
- servicii
- reprezentante firme
- sedii financiar bancare
- spatii comerciale de mici dimensiuni
- comert alimentar si nealimentar
- unitati de comert cu amanuntul, baruri si restaurante de capacitate mica (max 100 locuri)
- parcare terane si supraterane
- imprejmuiri
- platforme colectare deseuri menajere

Functiunile comerciale si de servicii vor respecta urmatoarele conditii:

- sa nu genereze transport greu
- sa aibe posibilitatea de a asigura stationarea vehiculeor pe parcela proprie
- sa fie activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitarea de deseuri
- sa aibe acordul vecinilor direct afectati

##### 2. Subzona pentru spatii verzi amenajate

- spatii verzi amenajate
- spatii verzi si plante cu rol decorativ si de protectie
- cai de comunicatie – acces carosabil si pietonal la parcele
- cai de comunicare subterana
- mobilier urban specific, amenajari peisagere, terenuri de sport, locuri de joaca
- constructii provizorii, chioscuri, pergole, gradene
- constructii temporare de alimentatie publica si comert
- constructii de echipare tehnico-edilitara, subterane sa terane de mici dimensiuni
- iluminat public

##### 3. Subzona cai de comunicare rutiera

- cai de comicare (construire, modernizare, largire) trotuare, piste de biciclete, spatii verzi de aliniament plantate, protectii poluare vizuala si fonica, plantatii de protectie
- amanajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public
- constructii de echipare tehnico-edilitara, subterane sa terane

**art. 38. Utilizari permise cu conditionari:**

- localurile care comercializeaza bauturi alcoolice, sunt permise cu conditia de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100m fata de serviciile publice ( policlinici, gradinite, scoli, etc.) si fata de biserici;
- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

**art. 39. Interdictii definitive de construire:**

Se interzic:

- orice activitate care poate genera zgomot, trafic greu si degajari de noxe in exces
- activitati de productie idustriala, depozite engross,
- activitati de crestere a animalelor
- baze de transport tehnologic, platforme de spalare auto,
- depozit de combustibil, sub raza de 20m pana la zona rezidentiala

**art. 40. INDICI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:**

locuinte colective si servicii:                       $POT_{max} = 25\%$                        $CUT_{max} = 2,5$

Intocmit:  
arh. Radu Puica  
arh. Alideia Catinca Suci