

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII  
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3  
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ( R.L.U.) AFERENT PUZ ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 3, 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 406618, 409982, 445988, 445989, 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*.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII  
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3  
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

## **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 funcțiilor**

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: POT maxim de 40% și CUT maxim 3,00.

#### **Articolul 10 - Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării de 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 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 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**

Nu este cazul.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII  
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3  
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

#### **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, cu retragere de minim 4,0m. față de aliniament, conform planșei 03 - "Reglementări urbanistice".

#### **Articolul 15 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor principale în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea pe parcelă se va face 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. În cazul distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii OMS 119/2014.

Clădirile se vor amplasa în regim cuplat sau independent. Dacă nu sunt cuplate cu altă clădire de pe parcela învecinată, clădirile vor respecta distanța de de minim H/2 (la cornișă) față de limitele pe care nu le ating sau minim 2,00m față de limită (pentru parcelele 6 și 7), conform Codului Civil

Se amplasează o clădire principală pe parcelă.

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

#### **Articolul 16 - Accese carosabile**

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. DT2018-004835/27.09.2018, modificat prin avizul nr. DT2019-002609/14.02.2019.

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, direct sau prin servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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 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 (trotuare, străzi pietonale, piețe 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 precum și pentru accese de serviciu.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate 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.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII  
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3  
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit, a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

#### **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.

Lucrarile de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV) se vor proiecta si realiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate. Se admite in cazuri bine justificate si in mod exceptional, pozarea supraterana a retelelor de echipare a cladirilor.

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

#### **Articolul 20 – Parcelarea**

Parcelele se pot unifica sau dezmembra în câte 2 parcele fiecare, 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, urmând ca ulterior să se realizeze dezmembrările conform propunerilor din cadrul P.U.Z.

Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial (conform prevederilor Legii 350/2001 republicată, Anexa 2).

#### **Articolul 21 - Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă a construcțiilor este **S+P+6E+Er** niveluri, respectiv:

= **24 m** - față de cota +0,00

= **25 m** - față de cota teren natural

Hcornisa= 22 m (fată de cota +0,00) pentru regim de inaltime S+P+6E+Er

Hcornisa= 15 m (fată de cota +0,00) pentru regim de inaltime S+P+4E+Er

Hcornisa= 12,5 m (fată de cota +0,00) pentru regim de inaltime S+P+3E+Er

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.

Etajele retrase se vor amplasa în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta raportat la marginea clădirii, la unghi de 45 grade față de planul terasei.

#### **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 ahitectural – conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică , volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fatadele laterale si posterioare ale clădirilor, se vor tratate in mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea. Calcanele clădirilor se vor trata ca fațade.

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

#### **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. DT2018-004835/27.09.2018, modificat prin avizul nr.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII  
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3  
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

DT2019-002609/14.02.2019:

- se vor asigura minim 1,15 locuri de parcare pentru fiecare apartament.
- se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare, 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 normativelor în vigoare.

Sunt asigurate spații verzi publice în procent de 5,00% din suprafața totală a terenului studiat.

Se va trata cel puțin 20% din suprafața fiecărei parcele ca spațiu verde și se va planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției.

Spațiile verzi în cadrul parcelelor / ansamblului se vor dimensiona astfel încât să satisfacă indicele de minim de 2 mp/ locatar.

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**

În grupările de clădiri realizate în condominiu sau care constituie un ansamblu, gardurile vor cuprinde întreaga grupare și se vor amplasa la limita cu domeniul public.

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

Gardurile se pot realiza cu un parapet de maxim 0,5 metri și panouri transparente, având o înălțime totală de 1,20 m, care pot fi dublate cu gard viu. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de maxim 1,8 m.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

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

#### **M Zonă mixtă: locuire colectivă / comerț / servicii**

locuire de tip permanent în sistem colectiv, comerț, servicii, servicii profesionale; servicii sociale, personale, 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; parcaje la sol; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

**C - Căi de comunicație:** tramă stradală formată din străzi majore, principale, secundare, cu zonele aferente: trotuare, piste de bicicliști, zone verzi și plantații de aliniament, parcuri

**SV - Spații verzi:** scuaruri, spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### M – Zonă mixtă: locuire colectivă / comerț / servicii

#### 1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale: locuințe colective

Articolul 2 Funcțiunea dominantă: locuire cu caracter permanent în regim colectiv

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: comerț, servicii, 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, cu regim de înălțime maxim S+P+6E+Er;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- 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;
- spații pentru sport și recreere, care să nu fie generatoare de disconfort pentru locuire;
- comerț
- căi de acces carosabile și pietonale
- parcaje
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii,
- construcții pentru echiparea tehnică și gospodărie comunală

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții :

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

La parterul cladirilor de locuit se pot amplasa unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cafenele, farmacii, cabinete medicale umane, cabinete veterinare pentru animale de companie, cu conditia ca acestea, prin functionarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor;

Articolul 6 Utilizări interzise:

La nivel de ansamblu, se interzic următoarele utilizări:

- alte tipologii de locuire;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- stații de întreținere auto;

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 scării, etc.);

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII  
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3  
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

## **C – căi de comunicație**

### **1. GENERALITĂȚI:**

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale - unitatea funcțională de *căi de comunicație* conține

C - subunitate funcțională a căilor de comunicație existente și propuse.

P - subunitate funcțională a parcarilor propuse.

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a unității este de căi de comunicație rutiere existente (drumuri de exploatare) și propuse (străzi principale, secundare).

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: parcuri, spații plantate, echipare edilitară.

### **2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR :**

Articolul 4 Utilizări permise: rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente, parcaje, trotuare, spații plantate, echipare edilitară.

## **SV - Spații verzi**

### **1. GENERALITĂȚI:**

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale: unitatea funcțională de spații verzi.

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a unității este de spații verzi.

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: căi de comunicație, gospodărie comunală, echipare edilitară.

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

Articolul 4 Utilizări permise: spații verzi, parcuri, perdele de protecție, plantații de aliniament, oglinzi de apă, rețelele de echipare edilitară, alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, jocuri și odihnă dotări de agrement (loc de joacă pentru copii) și sport (teren tenis, minigolf).

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții: construcții usoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, pavilioane, pergole, chioscuri, tonete, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, loc de joacă pentru copii, în suprafață cumulată de maxim 10% din suprafața totală a spațiului verde.

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

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

Întocmit,  
Arh. Laura Mărculescu