

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z

CENTRU DE AFACERI, CERCETARE, ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SPAȚII COMERCIALE LA PARTER

Strada Calea Șagului, numărul 83B, Timișoara, Județul Timiș, identificat prin CF. nr. 447053

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 1353 mp, situat pe teritoriul municipiului Timișoara, în partea de sud – vest a teritoriului intravilan, pe strada Calea Șagului, numărul 83B

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

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 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 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 a terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

P.O.T. maxim = 50% și C.U.T. maxim = 3.5

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 – R.G.U.: pentru toate categoriile de construcții de servicii se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

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 află 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

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform *anexei 4* din Regulamentul General de Urbanism - R.G.U.

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.

Accesul se va realiza din străzile publice existente conform cu planșa de Mobilare urbană (U04) aferentă prezentului P.U.Z., având accesul principal direct din strada Calea Șagului și accesul secundar din strada Arh. Duiliu Marcu.

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 EDILITARĂ

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 (apă, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, 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 supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 18 - Parcelarea

Nu este cazul.

Articolul 19 - Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă la cornișă admisibilă a clădirilor este 32 m, respectiv un regim de înălțime de maxim S+P+6E+Er cu posibilitatea realizării unui etaj tehnic peste ultimul nivel .

Articolul 20 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unei compoziții care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Fațadele 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 .

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 denivelari 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, cu obligația de a trata cel puțin 15% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.

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

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 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:

MIXT - zonă centru de afaceri, cercetare, învățământ, cultură și spații comerciale și servicii - comerț, servicii comerciale, servicii diverse, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc., agenții de turism, cofetării, sedii financiar-bancare, sedii ale unor organizații culturale și științifice, sucursale sau filiale ale unor unități financiar-bancare și de asigurări), cercetare, sănătate și asistență socială (cabinete medicale, farmacii), birouri profesii libere, cultură (edituri, cluburi, biblioteci), parcaje la sol și garaje la subsol; spații libere pietonale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Funcțiunea dominantă a unității mixte : cercetare

Articolul 2 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt comerț, birouri, recreere, servicii comerciale, cercetare, cultură, învățământ, locuințe de servicii, căi de comunicație, echipare edilitară.

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

Articolul 3 Utilizări permise:

- locuințe de servicii
- 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.;
- clădirile cu funcțiuni pentru sănătate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii
- parcaje la sol, garaje subterane;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- căi de acces carosabile și pietonale;

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții :

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

Articolul 5 Utilizări interzise:

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

Articolul 6 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- nu este cazul.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Articolul 7 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Articolul 8 Zone construite protejate

Nu este cazul.

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

Articolul 9 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 10 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 11 Asigurarea echipării edilitare – amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 12 Asigurarea compatibilității funcțiunilor – amplasarea construcțiilor cu funcțiune mixtă este permisă cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni (instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară).

Articolul 13 Procentul de ocupare a terenului - pentru zona mixtă se prevăd următorii indici de ocupare a terenului :

ZONA	P.O.T. max.	C.U.T. max.	Regim maxim de înălțime	H max. cornisa (m)
M	50,00%	3,5	S+P+6E+Er	32

Articolul 14 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 15 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 O.M.S. 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 16 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 17 Amplasarea față de căi ferate din administrația C.F.R.: nu e cazul

Articolul 18 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 19 Amplasarea față de aliniament:

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

Articolul 20 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa U 03 - *Reglementari urbanistice*.

- Retragerea minimă față de limita vestică: 10,50m, cu excepția unui accent amplasat la 8,50m fata de limita.

- Retragerea minimă față de limita nordică: 0,00 m.

- Retragerea minimă față de limita estică: variaza intra 0,00 m si 4,66 m

- Retragere minimă față de limita sudică: 6,00m.

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 accente, dar acestea nu pot ocupa mai mult de 30% din suprafața fațadei.

Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute balcoane, dar acestea nu pot fi mai late de 1.7 metri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 21 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 exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 22 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 handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 23 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 24 Realizarea de rețele edilitare – autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, odată 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 25 Parcelarea

Nu este cazul.

Articolul 26 Înălțimea construcțiilor

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

Hmax la cornisa = 32 m, respectiv un regim de înălțime de **maxim S+P+6E+Er** cu posibilitatea realizării unui etaj tehnic peste ultimul nivel;

Articolul 27 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 28 Parcaje

Parcaje – Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism .

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

Articolul 29 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;

Articolul 30 Împrejurimi - sunt recomandate împrejurimile 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 gardul să fie înlocuit cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu. Se admite și inexistența unei împrejurimi.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu este cazul.

Intocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU