

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

### 2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si completata in 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie si continutul documentelor si alte acte legislative specifice domeniului
- Regulament General de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local Timisoara nr. HCL 157/2007, prelungit cu HCL 105/2012
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCJ Timis nr. 115/2008
- Studiu cu Caracter Director
- HG 525/1996
- HCL 365/26.07.2022 privind Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord
- HCL 289 din 21.06.2022 privind aprobarea si prelungirii „Strategiei dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara 2010-2020”

### 3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiate in plansa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul terenului.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Terenul in suprafata totala de **5000 mp** se afla in **intravilanul municipiului Timisoara, jud.TIMIS** si figureaza in Cartea Funciara cu CF 404837 (5000 mp), are ca proprietar pe SC AVENUE ONE ACTIV SRL.

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de rețele. Executia propriu - zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

#### **a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul stradal:**

Retragerea fata de aliniamentul strazii propuse pe limita de est (strada cu profil final de 13 m), va fi de minim 3 m - conform plansei de reglementari U04. Se prevede un trotuar cu latimea de minim 1 m, aflat in proprietate privata, in continuarea profilului stradal de 13 m, de-a lungul parcelei. Accesele propuse pot suferi modificari in faza de executie.

#### **a) Amplasarea constructiilor in raport cu retragerile laterale si posterioare :**

Fata de str. Grigore Alexandrescu se propune o retragere de minim 15 m - conform plansei de reglementari U04.

Fata de DE 527/1/13 (prelungirea strazii Ion Flueraș) se propune o retragere de minim 8,50 m, raportat la limita de parcela rezultata in urma cedarii drumului in proprietatea domeniul public - conform plansei de reglementari U04.

Retragerea fata de limita laterala va fi de 2 m - conform plansei de reglementari U04.

### **7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii**

Parcela va avea minim un acces auto. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Accesele pietonale vor fi prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie la curtile interioare.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local dupa caz.

Retelele de apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in bazine de retentie si spatiul verde aferent lotului.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

Se permite posibilitatea de dezmembrare a terenului in trei parcele diferite.

## **10. Reguli cu privire la amenajari exterioare (amplasarea de spatii verzi, imprejmui, parcuri si garaje )**

Se vor prevedea zone verzi conform plansei de reglementari.

Parcelele nu se vor imprejmui. Pentru marcarea limitei de proprietate se vor folosi maxim plantatii liniare cu forma de gard viu.

In functie de natura si tipul investitiei beneficiarul va actiona in stricta concordanta cu prevederile normelor generale si specifice de protectia muncii, a cerintelor PSI privind proiectarea si utilizarea constructiilor.

La cladiri se va asigura accesul masinilor de interventie.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **11. Unitati functionale**

Parcela va avea urmatoarele functiuni:

A// Zona rezidentiala si functiuni complementare

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

### A// ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

#### A1. Generalitati

Art.22 Zona functionala propusa

- Zona rezidentiala si functiuni complementare

#### A2. Utilizarea functionala

##### Utilizări admise:

(01) Locuinte colective

(02) Functiuni complementare locuirii la parter (cladirea catre str. Grigore Alexandrescu): comert alimentar si nealimentar, servicii de interes si cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale.

##### Utilizări admise cu condiții:

(03) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

(04) Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

(05) Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere (reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie etc.) , prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

(06) Garaje/ parcaje ce deserveșc funcțiunile propuse

Utilizări interzise:

(07) Orice alta activitate care nu este cuprinsa in paragrafele anterioare.

**A3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art.23 Orientarea fata de punctele cardinale:

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Art.24 Amplasarea fata de drumurile publice

Parcela are front la strada Grigore Alexandrescu si drumul de exploatare - De 527/1/13 la nord.

Art.25 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art.26 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art.27 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art.28 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art.29 Amplasarea fata de aliniament se va face astfel:

Retragerea fata de aliniamentul strazii propuse pe limita de est (strada cu profil final de 13 m), va fi de minim 3 m - conform plansei de reglementari U04.

Art.30 Amplasarea in interiorul parcelei

Tinand cont de latimea ingusta a parcelei studiate, prin solutia propusa se urmareste o buna integrare in contextul urbanistic si volumetric al zonei, atat a parcelei in cauza, cat si a parcelei vecine. In momentul realizarii PUZ - ului vecin, cladirile propuse prin acesta, vor intregi volumetria zonei. Astfel, proportiile cladirilor finale vor fi similare constructiilor din jur.

In cadrul zonei de implantare exista mai multe posibilitati de mobilare, respectand limitele zonei de implantare. In afara zonei de implantare, se pot amplasa echipamente tehnice, posturi trafo, pubele, locuri de parcare etc.

Fata de str. Grigore Alexandrescu se propune o retragere de minim 15m - conform plansei de reglementari U04.

Fata de DE 527/1/13 (prelungirea strazii Ion Flueraș) se propune o retragere de minim 8,50 m, raportat la limita de parcela rezultata in urma cedarii drumului in proprietatea domeniul public - conform plansei de reglementari U04.

Retragerea fata de limita laterala va fi de 2 m - conform plansei de reglementari U04.

Nu exista limite posterioare.

#### **A4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### Art.31 Accese carosabile

-se vor asigura accese carosabile pe parcela, de pe noul drumurile nou propuse. Nu se vor executa accese carosabile de pe str. Grigore Alexandrescu.

Accesele propuse pot suferi modificari in faza de autorizare.

##### Art.32 Accese pietonale

- fiecare cladire va avea acces pietonal de pe domeniul public.

Se prevede un trotuar cu latimea de minim 1 m, aflat in proprietate privata, in continuarea profilului stradal de 13 m, de-alungul parcelei. Accesele propuse pot suferi modificari in faza de executie.

#### **A5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara**

##### Art.33 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

- alimentarea cu apa a obiectivului propus se va face prin bransarea la conducta de apa existenta in localitatea Timisoara.

- canalizarea menajera obiectivului propus se va face prin racordare la rețeaua de canalizare existenta in localitatea Timisoara.

- apele pluviale de pe parcuri si circulatii auto se vor colecta in bazine de retentie printr-un separator de hidrocarburi.

##### Art.34 Realizarea de retele tehnico – edilitare

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

- Fiecare cladire va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

#### Art.35 Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico – edilitare

- rețelele de apă, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.

- rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

### **A6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

#### Art.36 Parcelarea

Se permite posibilitatea de dezmembrare a terenului in trei parcele diferite.

#### Art.37 Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime pentru zona de implantare dinspre str. Grigore Alexandrescu, va fi de S/D+P+9E, cu inaltimea maxima a cladirilor de 34 m (+126.700 m fata de nivelul Marii Negre). Regimul de inaltime pentru zona de implantare din mijlocul parcelei, va fi de S/D+P+5E, cu inaltimea maxima a cladirilor de 22 m (+112,500 m fata de nivelul Marii Negre). Regimul de inaltime pentru zona de implantare fata de DE 527/1/13 (prelungirea strazii Ion Flueraș), va fi de S/D+P+7E, cu inaltimea maxima a cladirilor de 28 m (+118,300 m fata de nivelul Marii Negre).

#### Art.38 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul urban.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Se admite realizarea de balcoane, bowindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului si să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

#### Art.39 Procentul de ocupare al terenului

POT maxim= 40%, CUT maxim= 2,6;

## A7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejmuiri

### Art.40 Parcaje

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Numarul total de locuri de parcare **ESTIMATE** a fi necesare pe parcela este de 102 (locuire + functiuni complementare) si a fost generat in baza numarului estimativ de 84 apartamente rezultate in urma mobilarii si a unui numar de 1 SAD.

- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE pe sol este de 12 locuri.
- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE pe sol, sub cladiri la nivelul parterului este de 30 locuri.
- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE in subsol este de 60 locuri. Se permite realizarea mai multor subsoluri.

Sistemul de parcare poate functiona inclusiv in regim automatizat / mecanizat.

Disponerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare, minim 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit ale cladirilor invecinate.

### Art.41 Spatii verzi.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum suprafetele prevazute in planșa de reglementari și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Zona verde va ocupa un procentaj de 30% din suprafata **rezultata** a parcelei, in care va fi cuprins un spatiu destinat locului de joaca pentru copii conform OMS 119/2014, amenajat si echipat cu mobilier specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor.

### Art. 42 Imprejmuiri

Nu se vor realiza imprejmuiri. Se pot marca limitele de proprietate prin plantari sau mobilier urban.

Intocmit  
arh. Mircea Crăculeac