

P.U.Z.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament:	Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar:	S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ STRUCTURĂ FUNCȚIONALĂ MIXTĂ INCLUZÂND LOCUIRE COLECTIVĂ, ACTIVITĂȚI COMERCIALE (TERȚIARE)

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 imobilelor având numerele cadastrale 421778, 409570 și 427787 situate pe str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41, în 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 etapizat în planșele *U04_1 Reglementări urbanistice – zonificare – Etapa 1* și *U04_2 Reglementări urbanistice – zonificare – Etapa 2*.

P.U.Z.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament:	Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar:	S.C. Noua Casă Locuințe 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 celor 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 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 max. comerț/servicii = 50 %

POT max. locuire = 35%

CUT max. LOT 1 = 1,8 și CUT max. LOT 2 = 2,8

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.

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 – R.G.U., 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, cu respectarea profilelor străzilor.

Articolul 13 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R. - nu este cazul.

Articolul 14 - Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat, conform HG 525/1996.

Construcțiile se vor amplasa etapizat, în limitele zonelor de implantare, conform planșelor *U04_1 Reglementări urbanistice – zonificare – Etapa 1* și *U04_2 Reglementări urbanistice – zonificare – Etapa 2*.

P.U.Z.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament:	Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar:	S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

Articolul 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, conform planșelor *U04_1 Reglementări urbanistice – zonificare – Etapa 1* și *U04_2 Reglementări urbanistice – zonificare – Etapa 2*, respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cu respectarea Codului Civil și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se pot amplasa în afara zonei de implantare prevazute construcții subterane - parcări, construcții edilitare, rețele, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii, mobilier urban, fantani, pavilioane, etc.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate.

Pot depăși limita zonei de implantare cu maxim 2,50 m următoarele construcții: balcoane, logii, terase, pergole, copertine, atice, elemente decorative.

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 solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care 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 prevederilor OMS 119/2014.

Clădirile se pot amplasa în regim cuplat sau independent.

Se pot amplasa mai multe clădiri principale 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, cu respectarea avizului Comisiei de circulație.

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.

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 cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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 și circulațiilor.

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

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

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, gaz, telefon, etc, pentru racordarea la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV) se vor proiecta și realiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supratereană a rețelelor de echipare a clădirilor.

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

Articolul 20 – Parcelarea

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:

LOT 1 Regim de înălțime max. 2S+P+4E+2Er, respectiv Hmax.= 25 m

LOT 2 Regim de înălțime max. 2S+P+4E+2Er/2S+P+3E+3Er, respectiv Hmax.= 25 m

Se pot realiza clădiri cu regim mai mic de înălțime decât cel maxim prevăzut, clădiri fără subsol sau cu un singur nivel de subsol, cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament de urbanism. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea totală reglementată.

Cornișa etajului 4 va prelua cota cornișei clădirilor existente P+4, de cca 16,50 m peste nivelul trotuarului. Balustrada etajului retras depășește cota cornișei clădirilor existente P+4, astfel va fi tratată diferit în cadrul volumului. Etajele retrase vor avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,8m, pe cel puțin 2 laturi.

Se admite depășirea înălțimii maxime a clădirilor pentru amplasarea de utilaje tehnologice, rezervoare, încăperi tehnice, casă lift, panouri solare / fotovoltaice, antene, amplasate independent sau în cadrul unui etaj tehnic cu înălțimea maximă de 3,5 m și suprafață maximă construită de 25% din suprafața nivelului curent, retras față de conturul clădirii (nivelului neretras) cu minim 3,5 m.

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

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor, se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Calcanele clădirilor se vor trata asemenea fațadelor.

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 aferent P.U.G. Timișoara și a avizului Comisiei de Circulație :

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

- se vor asigura minim 1 locuri de parcare pentru apartamentele cu AU < 100mp, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru apartamentele cu AU > 100mp.

- se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile de servicii / comerț, proporțional cu suprafața și destinația acestora, conform Anexei 2 din R.L.U. aferent P.U.G. Timișoara.

Parcările la sol pot ocupa maxim 20% din suprafața liberă a parcelei.

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 și O.M.S. nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

Intrările 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 Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Timișoara și anexei nr. 6 din H.G. nr.525/1996 și a normativelor în vigoare. Se va trata ca spațiu verde amenajat **pe solul natural minim 25%** din suprafața reglementată (pentru fiecare lot în parte) și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spațiile verzi în cadrul parcelei se vor dimensiona astfel încât să satisfacă indicele de minim de 2 mp / locatar. Spațiile verzi din cadrul parcelei vor fi de folosință comună pentru toți locatarii, având asigurat accesul liber. Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Se vor respecta prevederile Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 236/2024 și H.C.L. Timișoara nr. 4 din 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, împrejmuirile vor cuprinde întreaga grupare și se vor amplasa la limita cu domeniul public.

Pentru clădirile de locuințe colective se recomandă împrejmuiri la fronturi din material transparent / semitransparent, cu soclu opac de maxim 60 cm, care pot fi dublate de gard viu.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea max. 1,80 m înălțime și vor fi de tip transparent, semitransparent sau opac.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

SzM3 – Locuințe colective și activități comerciale (terțiare).

locuințe colective la etajele clădirilor propuse și funcțiuni de interes public (adaptate cerințelor actuale: activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar bancare, comerciale (terțiare), culturale, sportive, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism). Prezența locuirii nu este obligatorie.

SzCV – Circulații și spații verzi: circulații carosabile, parcuri, alei pietonale și spații verzi.

SzSV – Spații verzi pe solul natural: scuaruri, spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber.

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SzM3 – Locuințe colective și activități comerciale (terțiare).

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale: locuințe colective și activități comerciale (terțiare).

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

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt: comerț, servicii, servicii cazare, 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 la nivelurile superioare și activități comerciale (terțiare);
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- 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;
- clinici, cabinete medicale, farmacii;
- hotel, aparthotel, pensiune, alte tipuri de cazare;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- 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 echipare tehnico – edilitară și gospodărie comunală.

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții:

Se permite schimbarea destinației apartamentelor pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități cu grad redus de perturbare a locuirii.

Articolul 6 Utilizări interzise:

La nivel de ansamblu, se interzic următoarele utilizări:

- depozitare, comerț en-gros, stații de distribuție carburanți și întreținere auto;

Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari.

Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.).

SzCV – Circulații și spații verzi

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale: circulații, spații verzi și echipare edilitară.

Articolul 2 Funcțiunea dominantă este: circulații carosabile, spații verzi și alei pietonale.

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt: parcuri și echipare edilitară.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR :

Articolul 4 Utilizări permise: circulații carosabile, parcuri, alei pietonale, spații plantate și echipare edilitară.

P.U.Z.	Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament:	Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar:	S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

SzSV – Spații verzi pe solul natural

1. GENERALITĂȚI:

- Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale: spații verzi și loc de joacă.
Articolul 2 Funcțiunea dominantă este de: spații verzi.
Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt: loc de joacă, alei pietonale, 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, joc și odihnă, dotări de agrement (loc de joacă).

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții: construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, pavilioane, pergole, chioșcuri, tonete, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, loc de joacă pentru copii, în suprafață cumulată de max. 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