

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS s.r.l.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017 Calea Torontalului FN, 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 la terenul având numărul cadastral 455713, situat 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 U04 - Reglementări urbanistice.

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 colectiv sau centralizat.

Articolul 8 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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 = 60 %

CUT max = 2

Articolul 10 - 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.

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.

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 6,0m. față de aliniament, conform planșei U04 - Reglementări urbanistice. Construcțiile pot fi amplasate retras față de aliniament cu mai mult de 6,0m..

Articolul 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, conform planșei U04 - Reglementări urbanistice, respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei 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.

Distanța dintre două clădiri de pe aceeași parcelă este minim H/3, iar distanța dintre două clădiri de pe parcele învecinate este de minim H/3.

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

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform *anexei* 4 din Regulamentul general de urbanism – RGU.

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 cu dizabilități 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, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

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 supratrana a retelelor de echipare a cladirilor.

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

Articolul 20 – Parcelarea

Parcelele propuse prin P.U.Z. se pot unifica sau dezmembra, 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.

Articolul 21 - Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor este $(1-2S)+P+4E+Et$, respectiv **Hmax = 25,00m / cota nivelitică = + 115,00m, cota +0,00 = + 90,00m.**

Peste înălțimea maximă admisă a imobilului de 25,00 m, respectiv cota nivelitică maximă de 115,00 m, se admite amplasarea elementelor tehnice și funcționale necesare exploatării construcției, precum echipamente aferente instalațiilor, spații tehnice, totemuri, elemente de semnalistică, precum și echipamente provizorii necesare execuției lucrărilor, inclusiv macarale.

Aceste elemente pot depăși înălțimea maximă a imobilului, cu condiția încadrării în cota nivelitică maximă de 121,00 m.

Se admite depășirea înălțimii maxime a clădirilor pentru amplasarea de utilaje tehnologice, instalații, rezervoare, încăperi tehnice, casă lift, panouri solare/fotovoltaice, antene, amplasate independent sau în cadrul unui etaj tehnic amplasat, retras față de conturul clădirii.

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.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea totală reglementată.

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.

Fatadele laterale si posterioare ale clădirilor, se vor trata 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 aferent P.U.G. Timișoara.

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.

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 normelor în vigoare.

Se va trata ca spațiu verde minim 20% din suprafața terenului studiat.

Spațiile verzi din cadrul parcelelor / ansamblului vor fi de folosință comună pentru toți locatarii / utilizatorii, având asigurat accesul liber.

Se va respecta *Planul de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara, aprobat prin HCL nr. 236/2024.*

Articolul 25 - Împrejmuiri

Împrejmuirile sunt opționale.

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

Împrejmuirile se pot realiza cu un parapet de maxim 0,6 metri și panouri transparente sau panouri opace – pe porțiuni de maxim 2 m lungime, având o înălțime totală de 1,80 m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

Ec - zonă de activități economice de tip comercial, desfășurate în unități de mari dimensiuni

comerț, comerț pe suprafețe mari (supermarket, hypermarket, big – box), showroom, 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, amenajări sportive; parcaje la sol, parcaje colective etajate; servicii cosmetică auto, spălătorie auto; rețele și instalații tehnico edilitare / gospodărie comunală; accese pietonale și carosabile; spații verzi amenajate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Ec - Zonă de activități economice de tip comercial, desfășurate în unități de mari dimensiuni

1. GENERALITĂȚI:

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei: comerț, comerț pe suprafețe mari (supermarket, hypermarket, big – box), showroom, servicii diverse

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- comerț, comerț pe suprafețe mari (supermarket, hypermarket, big – box)

- servicii, servicii profesionale; servicii sociale, personale,
- showroom
- 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, amenajări sportive;
- servicii cosmetică auto, spălătorie auto;
- parcaje la sol, parcaje colective etajate
- rețele și instalații tehnico edilitare / gospodărie comunală
- accese pietonale și carosabile
- spații verzi amenajate.

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

Art. 3. Utilizări permise.

- Construcții cu funcțiune de comerț, comerț pe suprafețe mari (supermarket, hypermarket, big – box), showroom, 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, amenajări sportive; servicii cosmetică auto, spălătorie auto;

- Spații verzi amenajate, plantații de protecție, amenajări sportive

- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parări; parcaje la sol, parcaje colective etajate;

- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală; echipamente legate de funcționarea zonei.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

Sunt permise locuințe de serviciu sau facilități de cazare.

Art. 5. Interdicții temporare

Nu există interdicții temporare de construire.

Art. 6. Interdicții definitive

Alte funcțiuni decât cele permise.

Unități ce prezintă riscuri tehnologice, construcții pentru creșterea animalelor.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Întocmit,

Arh. Laura Mărculescu

