



PUZ - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - (RLU)

Regulament local de urbanism

aferent parcelelor înscrise în CF nr. 407445, 423273, 445438

I Dispoziții generale

1 Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z.. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

Rolul R.L.U. este de a întări și detalia reglementările cuprinse în P.U.Z..

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale amplasamentului reglementat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2 Baza legală

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat în principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI cu modificările ulterioare și Ord. nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia;
- H.G. 525/1996 (cu modificările ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM;
- P.U.G. al al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- P.U.G. Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023

Au fost consultate:

- „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
- „Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

3 Domeniu de aplicare

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice investiție amplasată în limita terenului reglementat. Limita terenului reglementat este reprezentată în planșa U04_Reglementări urbanistice.

II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

art. 1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul, parcelele reglementate sunt situate în intravilan.

art. 2 Terenuri agricole din intravilan

Parcelele reglementate au categoria de folosință "curți construcții"

art. 3 Suprafețe împădurite

Pe parcelele reglementate nu există zone împădurite.

art. 4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

art. 5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

art. 6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu există zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate pe parcelele reglementate.

art. 7 Zone construite protejate

Situl din care fac parte parcelele reglementate nu se află în zonă construită protejată sau în zona de protecție a monumentelor istorice.

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

art. 8 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

art. 9 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art. 10 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art. 11 Asigurarea echipării edilitare

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U., doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U., trecând în proprietatea publică a orașului.

art. 12 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Conform art. 14 – RGU, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate sunt prevăzute în cap. 6 al prezentului regulament.

art. 13 Procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea coeficienților stabiliți prin prezentul regulament:

POT max = 40%

CUT max = 2,6

art. 14 Lucrări de utilitate publică

Conform Planului de Acțiune.

6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**art. 15 Orientarea față de punctele cardinale**

Conform art. 17 din RGU și Anexei nr. 3 din RGU.

Se vor respecta prevederile art.3 din OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare, aliniatul 1 – „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure

însorirea acestora pe o perioadă de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

art.16 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea clădirilor se va face cu retragere față drumurile publice și a prospectelor stradale ale acestora, conform planșei U04_Reglementări urbanistice .

art.17 Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face retras față de aliniamentul dinspre Calea Bogdăneștilor și strada Suceava, conform planșei U04_Reglementări urbanistice.

art.18 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în interiorul limitei de implantare a construcțiilor conform planșei U04_Reglementări urbanistice, cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății și a Codului Civil.

Se admite amplasarea în afara limitei de implantare a construcțiilor, definită conform planșei de Reglementări urbanistice, a posturilor trafo, a construcțiilor destinate instalațiilor edilitare-gospodărești și a balcoanelor.

7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.19 Accese carosabile

Terenul reglementat va avea accesul carosabil asigurat dinspre Calea Bogdăneștilor. Accesul carosabil propus în faza de PUZ poate suferi modificări în faza de autorizare a construcțiilor, în funcție de conformarea finală a imobilului. Organizarea circulației interioare pe parcela propusă, se va face în funcție de conformarea și poziționarea finală a imobilului propus în fazele următoare ale proiectului (faza DTAC - PT).

art.20 Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal în incintă dinspre ambele străzi care mărginesc terenul reglementat: Calea Bogdăneștilor și strada Suceava.

8 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

art.21 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă

Autorizarea executării construcțiilor va fi posibilă numai în cazul existenței posibilităților de racord și branșament la rețelele existente de apă, canal, energie electrică, gaze naturale.

art.22 Extinderea de rețele tehnico-edilitare

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară se vor suporta de către investitor în întregime. Toate rețelele stradale (apă, energie electrică, gaz, telecomunicații) se vor realiza subteran.

art.23 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

art.24 Parcelarea

Terenul reglementat este format din 3 parcele care se vor unifica, rezultând o singură parcelă.

Conform planșei U06_Proprietatea asupra terenurilor parcela rezultată rămâne în întregime în proprietatea privată a investitorului.

art.25 Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul de înălțime propus este de S+P+6E (H max cornișă = 22 m) pentru imobilul propus, conform planșei de reglementări urbanistice.

art.26 Aspectul exterior al clădirilor

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).

Se admite realizarea de balcoane, bovindouri etc., începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub

cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
Culorile fațadelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se admit accente în tonuri de culoare mai intensă.
Este admisă placarea fațadelor cu materiale ale căror calități estetice contribuie la creșterea expresivității clădirilor construite.

art.27 Indici de construibilitate

Se stabilesc următorii indici de construibilitate:
Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 40%
Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 2,6

10 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**art.28 Parcaje**

Conform Anexei nr.2 din R.L.U. aferent PUG Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023.
Se va respecta O.M.S. 119/2014.
Parcările se vor dispune la sol (în incintă) și în interiorul clădirii.
Sistemul de parcare poate fi automatizat/ mecanizat.

art.29 Spații verzi și plantate

Pentru situl reglementat se propune un procent de minim 30% spații verzi amenajate la sol, plantate cu vegetație joasă, medie și înaltă.

art.30 Împrejurimi

Spre spațiul public împrejuririle pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Spre spațiul public împrejuririle pot lipsi. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

III Zonificare funcțională

art.29 Funcțiunea propusă:

Locuire colectivă și funcțiuni complementare acesteia.

Parcela reglementată nu va fi împărțită în subunități funcționale.

IV Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

art.30 Utilizări permise:

- locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, servicii, birouri, alimentație publică, cultură, învățământ, sănătate cu caracter ambulatoriu, turism.
- spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, zone de recreere și odihnă, accese pietonale și carosabile (inclusiv rampe auto), parcaj auto

art. 31 Utilizări admise cu condiții:

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public
- 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
- garaje sub și supraterane care să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să aibă acces public limitat (ocazional)
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

art.32 Interdicții definitive de construire, utilizări interzise:

- activități/servicii de tip industrial sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri sau de materiale re folosibile
- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

Întocmit,

Arh. Radu GOLUMBA