

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.Z. Str. Uzinei nr. 13**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța în construcții și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

- L – Zona rezidențială
- P – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție
- C – Căi de comunicație

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

- 1.1. 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 întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului care face obiectul P.U.Z.
- 1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicată în 1996, de către Consiliul Local Timișoara cu nr. din
- 1.4. 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.
- 1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat 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.

2. Baza legală

- 2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată), Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994, Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată), Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată), Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. nr. 525/27.06.1996, H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Regulamentul local de Urbanism al P.U.Z. detaliază prevederile reglementărilor cuprinse în P.U.G. Timișoara și prescripțiile R.L.U. aferente acestuia pentru zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

- 3.1. În baza prezentei documentații de urbanism se va putea ridica interdicția de construire instituită până la elaborarea P.U.Z.
- 3.2. Planul Urbanistic Zonal „Imobil locuințe colective și funcțiuni complementare la parter P+2E+M/Er” – Timișoara, se va integra în Planul Urbanistic General Timișoara.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Terenul cuprins în P.U.Z. își schimbă funcțiunea conform planșei REGLEMENTĂRI și se supune prevederilor art. 4 din R.G.U. cu privire la autorizarea construcțiilor pe terenurile din intravilanul Municipiului Timișoara.

4.2. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existenței în sol a unor repere arheologice ale trecutului orașului Timișoara. În cazul în care, pe parcursul lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramice, etc.), constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.

4.3. Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Culorile utilizate pe fațade se va face respectând principiul unității cromatice a unei unități spațiale (stradă, piațetă); vor fi folosite culori din aceeași gamă cromatică sau combinații cromatice echilibrate-contraste complementare. Caracterul de unitate a culorilor se va aplica de la culorile fațadelor până la cele ale învelitorilor și celorlalte elemente exterioare (împrejmuiri, etc.).
- Sunt interzise imitațiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie.
- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejmuiri.
- Tipul și poziția acoperișului reprezintă un element ce dă unitate unei zone. Este preferabil să existe același tip de acoperiș într-o subzonă spațială, iar acesta să aibă parametrii comuni pentru fiecare obiect ce face parte din subzona respectivă.
- Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

4.4. Extinderile, supraetajările, acoperirile cu șarpantă ale unor construcții existente pot fi autorizate cu următoarele condiții:

- Nu este cazul

4.5. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

5. Reguli cu privire la siguranța în construcții și la apărarea interesului public

- 5.1. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Protecția față de poluare și alte riscuri – Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.
- 5.3. Suprafețele necesare sau disponibile ce vor fi ocupate de obiectivele de utilitate publică propuse (rețeaua de drumuri) și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică se vor stabili prin Studii de specialitate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile vor fi amplasate la o retragere fixa de 2,00 m
- 6.2. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă:
 1. Fronturile vor fi menținute în ordin discontinuu, la străzi și în interiorul parcelelor.
 2. Construcțiile vor fi cuplate.
- 6.3. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele:
 1. Construcțiile pot fi amplasate cu calcan pe o limită laterală. Distanța minimă față de limitele laterale, în cazul în care construcțiile nu sunt amplasate cu calcan, este de minim 2,00 m.
 2. Distanța minimă de la o construcție până la limita separatoare posterioară este egală cu înălțimea construcției, dar minimum 10 m.
- 6.4. Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii, în funcție de intensitatea traficului și de categoria străzii.
- 6.5. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art. 11 din Ordinul 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- 6.6. Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, în funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 7.2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- 7.3. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

- 7.4.** Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce asigură securitatea zonei.
- 7.5.** Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.
- Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.
- Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje.
- Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite în P.U.Z. cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 8.1.** Prevederile Regulamentului general de urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare, au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, creșterea confortului în localitate.

Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau, în cazul în care nu există posibilitate, se vor avea în vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de utilități;
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

- 8.2.** Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 9.1.** Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- 10.1.** Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2.** Amenajarea spațiilor publice, realizarea spațiilor verzi și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991.
- 10.3.** Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 25% din suprafața totală a terenului.
- 10.4.** Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

- a) Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa REGLEMENTĂRI din P.U.Z.
- b) În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 art. 3-5, art. 7-11, art. 13-15.
- c) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.
- d) Zona studiată în P.U.Z., care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele subzone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare în planșa de Reglementări urbanistice: zonă rezidențială

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Din punct de vedere funcțional, zona este împărțită astfel:

L - ZONA REZIDENȚIALĂ

În cadrul acestei zone, este prevăzută următoarea subzonă funcțională:

- Lm - Exclusiv rezidențială cu locuințe pentru maxim 2 familii;
Li - Exclusiv rezidențială cu locuințe colective.

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, care se subordonează prevederilor din R.G.U. și R.L.U.

L – ZONA REZIDENȚIALĂ

1. Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale:

Lm – subzona rezidențială propusă cu locuințe cu regim de înălțime până la P+1E+M;

Li – subzona rezidențială propusă cu locuințe cu regim de înălțime până la P+2E+M/Er;
conform planșei de reglementări urbanistice.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei învecinate este locuirea, fiind compusă din locuințe individuale P-P+2E. Funcțiunile complementare existente este constituită din spații comerciale amplasate în garajele locuințelor existente. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este locuirea.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste bicicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 4. Utilizări permise:

- 1) locuințe individuale cu funcțiuni complementare la parter P+1E+M în subzona Lm;
- 2) locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter P - P+2E+M/Er în subzona Li;
- 3) construcții cu funcțiuni de comerț, alimentație publică, servicii, sănătate, cu condiția ca ele să fie mici ca amploare, integrate în structurile propuse și subordonate funcțiunii generice;
- 4) sedii de firmă;
- 5) construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală;
- 6) amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție, locuri de joacă pentru copii, instalații tehnico-edilitare necesare zonei

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

- nu e cazul.

Art. 6. Interdicții temporare:

- nu e cazul.

Art. 7. Interdicții definitive (permanente):

- 7) construcții cu funcțiuni industrială, de depozitare, comerț en-gros, creșterea animalelor;
- 8) construcții pentru echipare cu instalații tehnologice;
- 9) parcelări de terenuri cu destinație industrială și comercială;
- 10) depozite de deșeuri.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

a) Amplasarea față de frontul stradal:

Autorizarea construcțiilor se va realiza respectând un aliniament al volumului principal al clădirii, astfel:

- construcțiile vor fi amplasate cu o retragere fixă de 3,50 m pentru subzona funcțională Lm;
- construcțiile vor fi amplasate cu o retragere fixă de 2,00 m pentru subzona funcțională Li;
- aliniamentul teraselor și balcoanelor la frontul stradal nu trebuie să depășească aliniamentul stradal.

b) Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

Clădirea va avea obligatoriu asigurat un acces auto pe parcelă, având minimum 3,50 m lățime.

Terasele și balcoanele în interiorul parcelei pot depăși aliniamentul parterului, cu condiția amplasării acestora la minim 3,00 m față de cota terenului sistematizat și cu respectarea Codului Civil.

c) Amplasarea a construcțiilor față de punctele cardinale:

- se va asigura însorirea tuturor încăperilor de locuit pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic.

d) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- minim 10,00 m față de limita de fund a parcelei;

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Este obligatorie realizarea unui acces auto și asigurarea a cel puțin unui parcaj pe fiecare apartament. La numărul de apartamente se va adăuga un spor de 15%.

Art. 10. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile de mai sus, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Nu e cazul.

Art. 12. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim a construcțiilor este stabilit la P+1E+M pentru subzona funcțională Lm.

Regimul de înălțime maxim a construcțiilor este stabilit la P+2E+M/Er pentru subzona funcțională Li.

Art. 13. Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului este stabilit la 40% pentru subzona funcțională Lm.

Procentul maxim de ocupare al terenului este stabilit la 30% pentru subzona funcțională Li.

Coeficientul de utilizare al terenului este stabilit la 1.20 pentru toate subzonele funcționale.

Întocmit,

Ec. Arh. Cristina Babescu