



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat **RLU**) aferent **PUZ - Zona de locuinte individuale si locuinte colective mici si functiuni complementare**, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ

“ ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE MICI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

INTRAVILAN TIMISOARA, JUDETUL TIMIS

CF 428720, Nr.cadastral 428720 (nr. cadastral vechi A1554/1/4)

RLU aferen PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/ 91republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- Codul civil
- PUG Timisoara
- Studiu geotehnic

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat :

CF 428720, Nr.cadastral 428720 (nr. cadastral vechi A1554/1/4), intravilan Timisoara.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone fuctionale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent «**PUZ Zona de locuinte individuale mici si locuinte colective mici si functiuni complementare**», se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice U04, ce face parte integranta din prezentul regulament, astfel:

- la nord : De 1549/6
- la est: teren agricol proprietate privata A1554/1/5
- la sud: De 1553
- la vest: teren proprietate privata CC 1554/1/3/a

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafata totala din CF
1.	SENCU ADRIANA COSMINA IFTIMICIUC-SENCU DACIANA	428720	428720 A1554/1/4	49723 mp

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

Funcțiunea principală a zonei este **LOCUIREA** iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația.

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:

-principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice

- înălțarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor
- amenajarea cf. normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere inerte
- crearea unui program-cadru prin care să fie implicate inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZARI PERMISE

Este permisă construcția de locuințe și funcțiuni complementare locuirii astfel :

SzLi– subzona locuințe individuale maxim 2 unități locative

SzLc – subzona locuințe colective mici (max. 1 unitate locativa / 100 mp teren)

SzS – zona servicii

- spații pentru sport și întreținere corporală suprafața construită de max. 1000 mp (săli de fitness, frizerie,coafor, cosmetica ,masaj , sauna)
- spații pentru servicii de medicale în suprafața de max.600 mp : centru de medicina de familie; cabinete medicale individuale , azil de bătrâni, centru de asistență pentru varstnici; laboratoare individuale de tehnică dentară, cabinete de medicina veterinară pentru animale mici)
 - institutii private de învățământ prescolar și școlar primar (școala primară și/sau gimnazială; after school, creșe, grădinițe, locuri de joacă acoperite)
 - sedii de firmă, birouri sediu al asociațiilor de proprietari, spații de întrunire pentru comunitatea locală
 - comerț alimentar și nealimentar cu suprafețe de max.300 mp construite / unitate
 - spații pentru cultură (galerii de artă, ateliere de creație studiouri fotografice bibliotecă, mediateca, centru cultural;)
 - spații pentru birouri (cabinet de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate,consultanță , proiectare, design)
 - spații pentru servicii nepoluante manufacturiere (reparații radio TV , IT, ateliere individuale de croitorie, rame și tablouri, oglinzi, tamplărie ,reparații încălțăminte, curătoare haine)

Sv - spații verzi publice

C - cai de comunicație: străzi , parcaje și drumuri de deservire, plantații de protecție/aliniament
Infrastructura căilor de comunicație va include și echipamentele tehnice – edilitare ce deservesc zona

Se vor respecta suprafețele minime ale spațiilor de locuit în conformitate cu Anexa 1-Exigente minime pentru locuințe, din Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.

Art.4.2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Este permisa realizarea de spatii de utilitate publica de comert, servicii (medicale, bancare,de invatamat, pt.cultura si alte activitati nepoluante) pe parcelele alocate pentru locuinte, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislatiei si acordul vecinilor direct afectati.

Este permisa construirea locuintelor colective pe subzona destinata serviciilor, cu conditia ca acestea sa fie amplasate la etajele superioare sa sa se asigure un numar de min.1,15 locuri de parcare / unitate locativa.

Modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu – pt modificari de amplasament , sau Proiect Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT.

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de apa, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul ce urmeaza a trece in domeniu public.

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros,anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri depozitare de materiale re folosibile si de substante chimice periculoase de tip **Seveso**.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit conform planului de actiune.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.5.1.

Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea constructiilor.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

Amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1h si30min/zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face cu retragere **specificata pe plansa U 04 Reglementari urbanistice-zonificare**.

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a) In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim 2,00 m pentru constructiile in regim de inaltime P ; P+1E si ½ H cornisa pentru constructiile care depasesc P+1E.

b) In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale pe care nu le ating va fi de minim 3,0 m. In cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.

c) In cazul in care cladirile de locuit sunt in regim insiruit, (atingind ambele laturi ale parcelei) acestea se pot construi cu conditia de a avea asigurat un acces auto pe parcela

d) Cladirile principale pentru locuinte se vor amplasa la minimum 10,0 m fata de limita posterioara a lotului.

e) Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta

f) Garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora in conditiile respectarii prevederilor codului civil si pot avea un regim de inaltime maxim parter.

g) Este interzisă executarea pe loturile destinate construirii de locuințe ca: anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, unelte etc. cu excepția dotărilor ca piscine, pergole sau a construcțiilor menționate la 5. 1.

h) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelată, încât să rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cât și al sistematizării pe verticală.

i) Nu se admit calcane spre vecini, decât construcții parter sau la garaje; în cazul caselor cuplate sau înșiruite proiectarea se recomandă a fi corelată.

j) Este interzisă executarea pe loturile destinate extinderii de locuințe a oricărui alt tip de construcție ca: anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole etc., cu excepția dotărilor ca: piscine, pergole sau a construcțiilor menționate mai sus.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.7.1. ACCESE CAROSABILE

a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.

b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.

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

Art.7.2. ACCESE PIETONALE

a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importanteii destinatiei constructiilor

b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoanele cu dizabilitati

8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Art.8.1. RACORDAREA LA REțeleLE EDILITARE PROPUSE

a) Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la rețelele de apa, canalizare si energie electrica.

c) Realizarea de solutii temporare de echipare in sistem individual, cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului, nu se admit

Art.8.2. REALIZAREA DE REțele EDILITARE

a) Realizarea de rețele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA REțeleLELOR EDILITARE

a) Rețelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.

b) Rețelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.

c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, ci numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Art.9.1. PARCELAREA.

a) Proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despăgubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pietre, alei sau parcuri .

b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 150 mp si front minim de 8,0 m pentru constructii de locuinte individuale mici , insituite si de 250 mp si front minim de 12,0 m pentru constructii izolate sau cuplate precum si a unei suprafete de min 1000 mp pentru locuintele colective sau de servicii, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism

c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de :

P+1E+M pentru subzona SzLi – locuinte individuale maxim 2 unitati locative cu H max. la cornisa : 8 m , Hmax =12 m

D+P+2E pentru subzona SzLc – locuinte colective mici cu H max. la cornisa : 12m, H max=16 m

D+P+2E pentru pentru subzona SzS– servicii cu H max. la cornisa : 12m, H max=16m

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate. Se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatica a cladirilor din Municipiul Timisoara
- d) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Art.9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).

SzLi- locuinte individuale maxim 2 unitati locative P+1E+ M ,

POT max. = 35%

CUT max. 0.9

SzLc – locuinte colective mici (max. 1 unitate locativa/ 100 mp de teren) D+P+2E

POT max. = 40%

CUT max. 1,2

SzS- servicii D+P+2E

POT max. = 40%

CUT max. 1,2

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ,PARCAJE, IMPREJMUIRI

Art.10.1. PARCAJE, GARAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni :

SzLi- subzona locuinte individuale maxim 2 unitati locative

Se vor asigura 1,15 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa dar nu mai putin de doua locuri pe fiecare parcela.

SzLc – subzona locuinte colective mici (max. 1 unitate locativa/ 100 mp de teren)

Se vor asigura 1,15 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa, in parcaje ce vor fi folosite in comun (coproprietate) de 3 parcele invecinate

SzS – subzona servicii

Se vor asigura numarul de parcaje conform legislatiei in vigoare pentru fiecare functiune, iar pentru de locuire vor asigura 1,15 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa, cu parcaje in vecinatate pe parcela coproprietate.

- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice .
- c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- g) Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc de garaj.
- h) De regula, lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.10.2. SPATII VERZI

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de 5% din total suprafata studiata ocupata de spatii verzi publice si inca a minim 20% spatii verzi amenajate pe fiecare parcela

Spatiile verzi de incinta aferente locuirii colective mici si serviciilor se vor incrie in CF ca si spatii verzi.

In vecinatatea cu drumurile propuse se impune realizarea unui spatiu verde tampon, cu caracter de spatii verzi de protectie.

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- c) Spatiul verde pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 20 % din suprafata lotului.

d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

e) Se va realiza o zona verde plantata, cu rol de protectie, de min. 5 m latime intre zona de locuinte colective si zona aferenta parcarii .

Art.10.3. IMPREJMUIRI

a) Proprietatile de pe cuprinsul intravilanului pot fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite , mai putin subzona pentru locuinte colective mici si subzona pentru servicii unde se recomanda a nu se realiza cel mult delimitari cu gard viu.

b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, se vor realiza imprejmuiri transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 2.00 m, cu soclu de maxim 60 cm. Acestea pot fi dublate sau realizate cu gard viu.

c) De la constructie pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiена aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Terenul studiat cuprinde o zone functionale majore si anume:

zona rezidentiala cu functiuni complementare zonei de locuit (comert, servicii, activitati nepoluante)

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este **LOCUIREA** cu functiuni complementare si dotarile aferente zonei de locuit .

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii de locuire, dezvoltarea propusa cuprinde si subzona de servicii .

- spatii comerciale (alimentare si nealimentare) spatii pentru servicii, spatii medicale, pentru invatamint , pentru cultura si sport ;

- spatii verzi, plantatii de protectie;
- circulatii;
- echipamente tehnico – edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc:

L – ZONA rezidentiala cu urmatoarele subzone :

SzLi– subzona de locuinte individuale maxim 2 unitati locative P+1E+ M , POT = 35% CUT 0.9

SzLc – subzona de locuinte colective mici (max. 1 unitate locativa / 100 mp teren) D+P+2E , POT = 40% CUT 1.2

SzS– subzona de servicii, D+P+2E , POT = 40% CUT 1.2

C – CAI DE COMUNICATIE

ZV – ZONA VERDE

TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiена aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta de **locuire** pentru care se aplica regulile prezentului Regulament

Întocmit,
Arh. CARMEN NICORICI-CALANCE