

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## afereent proiectului

„Elaborare PUZ zonă locuințe înșiruite în regim de înălțime P+1E

CF 438417 Timisoara , nr. Top 438417 ;

### I. Baza legala

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

La baza elaborării Regulamentului afereent planului urbanistic zonal stau:

H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicata);

Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);

Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;

Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);

Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;

Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;

Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis; precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Reglementările cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism afereente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism afereent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al PUZ.

2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:

- pe terenuri libere neconstruite.

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Municipiului Timisoara, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si a legii 453/2001.

4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a retelelor tehnico-edilitare

5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism afereent nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.

6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:

- Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;

- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului ( proprietate, concesiune, etc.);

- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;

- incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea;

- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinatiei zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:

- constructiile si amenajarile cu alte destinatii, complementare sau diferite de functiunea dominanta a zonei respective, nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masurile de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita prin P.U.Z.;

- se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z..

8. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z..

9. Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, imprejuriri, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

## **II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

### **1. Reguli de utilizare a terenurilor**

#### 1.1. Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiata in cadrul PUZ se incadreaza ca zona functionala in categoria terenurilor pentru constructii si amenajari.

#### 1.2. Functiunea dominanta

Functiunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala — locuinte colective. Locuintele vor fi de tip înșiruit in regim de inaltime P+1E.

Se admit maxim 6 unitati locative.

#### 1.3. Functiuni complementare admise in afara functiunii de locuire, zona va putea avea si functiuni complementare:

Spatii verzi, circulatii auto, spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibratii) complementar zonei de locuit (cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatura.).

Dotari complementare:

Garaj, anexe, loc de parcare propriu si pentru vizitatori si instalatii edilitare.

#### 1.4. Utilizare functionala

##### • Utilizarile permise:

- construirea de locuinte cuplate cu un garaj aferent/ unitate locativă;

##### • Utilizari interzise

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarie comunală si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii, altele decat cele permise.

### **2. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor**

#### 2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

- Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spatiile interioare, evitand orientarea exclusiv nord.

- Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit.

#### 2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin PUZ.

#### 2.3. Amplasarea fata de aliniament

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- cu o retragere de 5,00 m fata de limita de proprietate de la strada;

#### 2.4. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

- Modul de amplasare in raport cu limitele dintre parcele pentru constructiile nou propuse este de tip insiruit;

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- cu o retragere de 5,00 m fata de limita de proprietate de la strada;

- cu o retragere de 6,00 m fata de limita de proprietate posterioara;

- distanta fata de limitele laterale va fi de minimum ½ din inaltimea maxima la cornisa sar nu mai putin de 3.00 m;

- se vor deschide goluri inspre limitele laterale si spre limita de fund a vecinatatii respectand prevederile codului civil;

- Anexele gospodaresti pe limita cu conditia sa nu depaseasca 3 m inaltimea maxima.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

### **3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### 3.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Pentru deservirea rutiera din incinta viitoareii constructii cat si a zonei limitrofe, se propune un drum de acces in nord care asigura actualmente legatura cu strada Odobescu, drumul cu servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea CF 438417 în suprafață de 443 mp; si o zona de parcaje in imediata vecinatate a constructiei.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

### 3.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit destinatiei si importanteii constructiei.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

## **4. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### 4.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- după realizarea rețelelor centralizate de utilități publice, beneficiarul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

### 4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiar sau investitor. Retelele stradale de alimentare cu apa, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran.

### 4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a municipiului Timisoara.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmuirilor.

## **5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

### 5.1. Parcelarea

- Se va pastra forma existenta a parcelei pentru obtinerea unui lot construibil, aceasta fiind detaliata in plansa de reglementari existenta in PUZ

### 5.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P+1E cu h max admis 10,00 m si h cornisa/strasina 7,00 m;

Distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3 m sau se va obtine acordul notarial al vecinilor.

### 5.3. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzată daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane. Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor impropie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejmuiri.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplasează. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate

Se recomanda realizarea de constructii cu acoperisuri tip sarpanta si invelitori din materiate ceramice sau tabla imitatie tigla – in culori imitind culoarea ceramicii naturale.

Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.

### 5.4. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

**POT** - maxim 40%

**CUT** - maxim 0.8

## **6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

### 6.1. Parcaje garaje, anexe

Necesarul de parcaje - pentru 6 unități locative, 9 locuri de parcare:

Se interzice executarea pe loturile destinate extinderii de locuinte a oricarui alt tip de constructii de orice natura cu exceptia dotarilor: piscina, chioscuri, pergole, umbrare

Constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelasi spirit ca si cladirile de locuit. Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul fiecarei parcele.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/ 1996 republicata si a normativelor in vigoare.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

## 6.2.Spatii verzi

Pe parcela, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta)

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la 6 locuri de parcare sau 2 arbori la 100 mp construiti.

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile.

Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.

Arborii existenti vor fi pastrati pe cat posibil. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.

Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare, sau la schimbarea de functiune intre parcele.

## 6.3.Imprejmuri

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se vor realiza imprejmuri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuri va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu inaltimea cuprinsa intre 0,45 - 0,60 m si vor putea fi dublate de gard viu.

Pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri se pot realiza imprejmuri opace, din zidarie sau lemn cu inaltime de maxim 2,00 m.

Imprejmurile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

## **IV. Zonificarea functionala**

### **UTR1 – Locuinte colective si servicii**

#### **CARACTERISTICI**

Zona de locuit studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde:

Ansamblu locuinte in regim de inaltime P +1E.

Teritoriul studiat in prezentul PUZ cuprinde un teren curti constructii, neutilizat in prezent ce isi schimba destinatia in locuire, spatii verzi, drumuri si spatii de utilitati publice.

#### **REGLEMENTARI**

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat - terenurile sunt supuse unui regim de interdictie temporara de construire pana la elaborarea documentatiei P.U.Z.

Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decat dupa avizarea si aprobarea documentatiei P.U.Z. si realizarea cailor de comunicatii. Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

#### Funciunea dominanta

Funciunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala.

#### Funciuni complementare admise

In afara functiunii de locuire, zona va putea avea si functiuni complementare:

-dotari prestari servicii, dotari de comert alimentar si nealimentar.

## **V.Prevederi la nivelul unitatilor teritoriale de referinta**

Unitatile teritoriale de referinta – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are un U.T.R.: care cuprinde zona de locuinte

Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. 1 „Dispozitii generale”, cat si prescriptiile prevazute in „Regulamentul de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita( $S_c$ ) si suprafata terenului ( $S_t$ ) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}.$$

## **Regulament de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta**

### **ZONA DE LOCUIT - UTR 1**

#### **ZONA DE LOCUINTE ÎNȘIRUITE**

#### **DELIMITARI SI CARACTERISTICI**

##### Delimitari:

Se invecineaza:

La nord – zona de institutii publice (grădiniță) și drum de servitute auto și pietonal

La sud – zona locuințe

La vest – zona locuințe

La est – zona locuințe

##### Caracteristici:

Zona destinata preponderent locuirii colective.

#### **REGLEMENTARI**

##### a.Functiuni permise:

- locuinte înșiruite; puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante complementare zonei de locuit (birouri de avocatura, notariale, proiectare, cabinete medicale)

##### b. Dotari complementare:

-garaje si parcaje,

-anexe si instalatii edilitare;

##### c.Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare, care prin activitatile lor stanjenesc locuirea prin poluare olfactiva, zgomot, substante toxice, etc.

- parcarea autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi.

- depozite de deseuri

- orice alte utilizari decat cele mentionate.

-

#### **CARACTERISTICI ALE TERENURILOR**

Pentru a fi constructibil orice teren din U.T.R. trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public

#### **REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- P+1E cu inaltimea de 7.00 m pana la cornisa(streasina) respectiv 10.00 m la coama

#### **REGIM DE ALINIERE**

Constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul strazii cu 5.00 m.

#### **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

Distanta fata de proprietatile invecinate, va fi de minim 3.00 m.

Cladirile se vor amplasa cu retragere de 5.00 m fata de limita de proprietate de la strada si min. 6.00 m fata de limita posterioara a lotului.

#### **PARCARE AUTOVEHICOLE**

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei.

#### **PLANTATII**

- plantatii de aliniament spre strada din tei;

- plantatii de protectie salcam, conifere, forsitia.

#### **INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI**

- constructii locuinte:

POTmax. = 40%;

CUTmax.= 0.8

Intocmit  
arh. Vizitiu Delia

Verificat  
arh. Davidescu Ruxandra