



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent **PUZ "COMERT, SERVICII SI LOCUIRE" Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa nr. 8**, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ 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/ 91 republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii actualizata
- 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 actualizata
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare actualizata
- Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014
- Legea 247/2005 privind circulatia juridica 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 213 /1998 privind proprietatea publica actualizata
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- HG 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica
- 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 in suprafata de **652 mp situat in Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa nr. 8**.

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 functionale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism aferent PUZ se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice ce face parte integranta din prezentul regulament astfel :

- est : str. Minerva, bloc locuinte cu spatii comerciale la parter la 15.04 m
- sud : clinica medicala la 19.83 m
- nord : B-dul Eroilor de la Tisa, bloc locuinte la 28.62 m

- vest : bloc locuinte cu spatii comerciale la parter la 0.00 m

Parcela cu suprafata totala de 652 mp este situata adiacent strazii Bdul Eroilor de la Tisa, Timisoara, intr-o zona predominant rezidentiala iar functiunile complementare locuirii vor fi in concordanta specificul zonei si cu arhitectura imobilelor invecinate.

Constructia ce se va executa pe terenul studiat se va inscrie, ca si accent, in zona atat ca volumetrie cat si ca finisaje utilizate.

Terenul este integral proprietate privata .

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

4.1 Utilizari premise :

Funciunea principala a zonei este de COMERT, SERVICII SI LOCUIRE.

Locuirea se va realiza doar la ultimul etaj, conform aviz de oportunitate nr. 48/14.12.2017

Se admit functiuni de servicii si comert in conditiile in care nu genereaza zgomot, au un program de functionare pana la orele 22⁰⁰ si nu produc trafic intens de autovehicule, ca: spatii de comert, servicii profesionale (birouri, agentii, reprezentante), cabinete medicale, dotari pentru sport, educatie, cultura, etc.

Vor fi asigurate locurile de parcare pe parcela, cf. Anexa 5 RGU, HG 525/1996, spatii verzi amenajate, accese, alei, parcaje, garaje, retele tehnico-edilitare.

4.2 Utilizari permise cu conditionari :

Se admit spatii de alimentatie publica, respectiv fast food, snack bar, cafenea in conditiile in care nu genereaza zgomot si au un program de functionare pana la ora 24.00.

4.3 Utilizari interzise :

Este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, ateliere, unitati pentru prestari servicii industriale, cu exceptia celor amintite mai sus, dotari comerciale mari (peste 400 mp), depozite, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.

Orice activitati poluante.

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

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

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Amplasarea constructiilor se va face astfel incit pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire conform OMS 119/2014.

art.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.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face cf. Plansa U03- Reglementari Urbanistice.

Sunt permise extinderi in consola ale etajelor cu maxim 2.40 m fata de amprenta la sol a cladirii.

art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

Avand in vedere configuratia zonei:

Amplasarea constructiilor fata de limitele frontale ale parcelei se va face cu respectarea alinierii din zona.

Distantele recomandate ale cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei sunt cele impuse de codul civil .

Distantele intre cladirile de pe parcele invecinate vor fi conform normelor de insorire in vigoare.

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 la Ministerului Sanatatii.

Din punct de vedere al normelor de securitate la incendii, se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri conform Normativului P118/1998.

Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

art.1.) ACCESE CAROSABILE

Accesul la obiectiv, se va face de pe strada Minerva.

In incinta se vor prevedea alei carosabile, platforme si parcaje conform cu acordul de principiu al Comisiei de Circulatie a Primariei Municipiului Timisoara si de acordul Directiei de Mediu a Primariei Municipiului Timisoara.

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/1998.

art.2.) ACCESE PIETONALE

Accesul pietonal se va face din strada Minerva.

La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati .

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

art.1.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si de energie electrica pina la finalizarea constructiei autorizate .

art.2.) REALIZAREA DE RELE EDILITARE

- a) Retele publice edilitare necesare se vor realiza de catre investitor sau de beneficiar . Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

art.3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi), retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii - sunt proprietatea publica a localitatii.

art.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, si numai spre santurile drumurilor publice sau strazi .

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

Art.1. PARCELAREA.

Nu este cazul.

Art.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim este de **P+4E+Er**

Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) Autorizarea executarii constructiei 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 respecta HG 455/2014 in orice caz culori armonizate, în general – culori calde.

d) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

e) Constructiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante maxim 30 grade , fie învelitori tip terasă.

Art.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).

Conform legii 350/2001

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau **proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare**) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

In concluzie :

Procentul maxim de ocupare propus este de : **45% la parter 60% la etaje**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim **3**

Zonă verde amenajata in incinta în procent de 20%

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art.1. PARCAJE, GARAJE

S-au dimensionat corespunzator gradului de monitorizare mediu si a noii capacitatii functionale. Parcajele sunt prevazute cu spatii independente la nivelul solului.

Art.2. SPATII VERZI

Minim 20% din suprafata parcelei, va fi amenajate ca spatii verzi.

Pe laturile proprietatii se vor planta arbusti ornamentali.

Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

Art.3. IMPREJMUIRI

- a) Imprejmuirea va avea un soclu de max. 60 cm si inaltimea totala de max. 1.80 m. Zona de deasupra soclului va fi semitransparenta.

Intocmit,

Arh. Marius Nicorici Calance