



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent **Plan Urbanistic Zonal "LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" Timisoara, str. Chisodei nr. 41, 43**, 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 50/91republicata, 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
- Ca si surse de documentare s-au utilizat Regulamentul de Urbanism a PUG Timisoara aprobat, documentare la Primaria Municipiului Timisoara referitor la propuneri urbanistice Etapa 3, PUG Timisoara 2012, studiu pe sit si legislatia aplicabila in vigoare .

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si **Regulamentul Local de Urbanism** aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, in limita terenului studiat in suprafata de **5390 mp situat in Timisoara, str. Chisodei nr. 41, 43**.

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.

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 :

Terenul studiat in vederea intocmirii **“PUZ –LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”** in suprafata de 5390 mp, se afla în intravilanul municipiului Timisoara, in partea sudica acestuia.

Accesul pe teren se face dinspre str. Chisodei.

Terenul reglementat in PUZ se învecineaza cu:

- la Nord: proprietate privata
- la Est: proprietate privata
- la Vest: str. Chisodei
- la Sud: proprietate privata

Terenul se află într-o zonă rezidentială de case parter, parter si 3 etaje cu mansarda, in zona sudica a Municipiului Timisoara. Parcela de teren studiata are latura vistica ca si front stradal pe o lungime de 41.71 m.

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	JURCA MARCEL DAN si JURCA SIMONA-AURICA	406737	406737	3723 mp
2.	SCOBERCIA IOANA NICOLETA	427117	427117	1667 mp

Terenul studiat in PUZ este integral proprietate privata.

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

4.1 Utilizari premise :

Funcțiunea principala a zonei este de LOCUIRE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, **conform aviz de oportunitate nr. 1/21.01.2021**

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: spatii comerciale en detail cu suprafata de max.250 mp, servicii profesionale (birouri, agentii, reprezentante), cabinete medicale, dotari pentru sport, educatie, cultura, compatibile cu locuirea, amplasate de regula la parterul cladirii .

- **pentru lotul 2:** funcțiunea propusă – locuințe cu functiuni complementare la parter (cu maxim 2 apartamente/nivel), limita de implantare a constructiilor va respecta amplasare pe aliniamentul strazii Chisodei si pe limita laterala stanga privind din strada Chisodei, retagerea de 10 m fata de limita posterioara, , retragerea fata strada nou creata - 3 m, se vor realiza garduri inspre drumul de acces transparente cu inaltimea maxima de 1,20m;
- **pentru loturile 3 – 7:** funcțiunea propusă – locuințe unifamiliale, modul de ocupare al parcelarului – înșiruit, astfel zona de implantare a constructiilor va din limita in limita – stanga-dreapta a parcelei si fata de aliniament - 3 m, retragerea fata de limita posterioara minim 6 m, se vor realiza garduri inspre drumul de acces transparente cu inaltimea maxima de 1,20m ;
- **pentru lotul 8:** funcțiunea propusă – locuințe unifamiliale, modul de ocupare al parcelarului – izolat, astfel limita de implantare a constructiilor va respecta retagerea fata de limita laterala dreapta de 5 m, lipit fata de limita laterala stanga si aliniament - de 3 m, retragerea fata de limita posterioara minim 6 m (pentru loturile 3 – 14), respectiv limita de implantare nu va depasi amprenta la sol a constructiei existente pe parcela pentru lotul 15, se vor realiza garduri inspre drumul de acces transparente cu inaltimea maxima de 1,20m;
- **pentru loturile 9 – 15:** funcțiunea propusă – locuințe unifamiliale, modul de ocupare al parcelarului – izolat sau cuplat (nu insiruit), astfel limita de implantare a constructiilor va respecta retagerea fata de limitele laterale si aliniament - minim H/2 dar nu mai putin de 3 m (pentru lot 9 retragerea fata de limita laterala dreapta va fi de minim 5m), retragerea fata de limita posterioara minim 6 m, respectiv limita de implantare nu va depasi amprenta la sol a constructiei existente pe parcela pentru lotul 15, se vor realiza garduri inspre drumul de acces transparente cu inaltimea maxima de 1,20m;

Se vor respecta suprafetele minimale ale spatiilor de locuit in conformitate cu Anexa 1-Exigente minimale pentru locuinte, din Legea Locuintei nr. 114/1996 actualizata.

Sv - spatii verzi publice

Este permisa amplasare echipamente tehnico–edilitare ce deservesc zona si amplasare de echipamente si dotari pentru locuri de joaca pentru copii pe terenuri definite ca si zone verzi, pe parcela nr.16

- 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 200 mp de parcela construibila 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 30% din suprafata lotului.

e) Pe zonele definite ca si spatii verzi se va respecta legislatia privind protectia mediului. Este permisa amplasarea locurilor de joaca pentru copii cu respectarea Legea 24/2007 actualizata privind amenajarea spatiilor verzi in intravilanul localitatilor. Constructiile aferente vor avea regim de inaltime maxim parter.

f) Este permisa amplasarea dotarilor pentru utilitati publice spatiile verzi cu respectarea Legea 24/2007 actualizata.

C - cai de comunicatie: strazi , parcaje si drumuri de deservire, plantatii de protectie/aliniament

Infrastructura cailor de comunicatie va include si echipamentele tehnico – edilitare ce deservesc zona

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 :

Garaje, carporturi publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: se pot amplasa pe oricare limita de proprietate dar sa nu depaseasca 3.00m inaltime maxima.

4.3 Utilizari interzise :

-Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

-Depozitare en gros.

-Depozitare de materiale re folosibile.

-Comerț en gros.

-Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.

-Stații de întreținere auto;

-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;

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 si Codul Civil.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 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.

6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu pastrarea aliniamentului existent, respectarea zonei de implantare si a regimului maxim de inaltime.

6.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Se pastreaza amplasarea contructiei existente in aliniament conform Plansa U03- Reglementari Urbanistice -zonificare.

6.4 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

Se va pastra amplasarea constructiei existente pe limitele laterale cu respectarea Codului Civil si a normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 la Ministerului Sanatatii.

Se pastreaza amplasarea constructiei fata de fundul de poprietate la min. 6.00m pentru P+1 E+M, respectiv 8.00m pentru Er (etaj retras)

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 ACCESE CAROSABILE

Accesul se va face de pe strada Chisodei.

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.

7.2 ACCESE PIETONALE

Accesul pietonal se va face din strada Chisodei.

La trotuare se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1 RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

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.

8.2 REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Rețele publice edilitare necesare se vor realiza de catre investitor sau de beneficiar. Lucrarile de racordare si bransament in rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

8.3 PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

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

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 si numai spre santurile drumurilor publice sau strazi.

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

9.1. PARCELAREA.

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

b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 185mp pentru constructii izolate sau cuplate.

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

9.2 INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de **S+P+1E+M**.

Inaltimea la streasina maxim admisa 7.00m

Inaltimea la coama maxim admisa 9.00m

9.3 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 architectural-comformare si amplasarea golumilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

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

P.O.T. maxim propus pentru locuinte este de : **35 %** respectiv **40%** pentru locuinte si functiuni complementare

C.U.T. maxim de utilizare a terenului pentru locuinte este maxim **0.7** respectiv **1,2** pentru locuinte si functiuni complementare

- **pentru lotul 2:** POT – ul maxim va fi de maxim 40%, CUT-ul maxim de 1,2 regim de inaltime maxim S+P+1E+M, H maxim cornisa = 8m, H maxim coama = 10m,

- **pentru loturile 3 – 7:** POT – ul maxim va fi de maxim 35%, CUT-ul maxim de 0,7, regim de inaltime maxim S+P+1E+M, H maxim cornisa = 7 m, H maxim coama = 9 m,

- **pentru lotul 8:** POT – ul maxim va fi de maxim 35%, CUT-ul maxim de 0,7, regim de inaltime maxim S+P+1E+M, H maxim cornisa = 7 m, H maxim coama = 9 m,

- **pentru loturile 9 – 15:** POT – ul maxim va fi de maxim 35%, CUT-ul maxim de 0,7, regim de inaltime maxim S+P+1E+M, H maxim cornisa = 7 m, H maxim coama = 9 m,

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

10.1 PARCAJE, GARAJE, CARPORTURI

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni. Acestea se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca 3.00m inaltime maxima
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa aiba asigurate in incinta proprie minimum 1,15 locuri de parcare/ unitate locativa.
- c) Amplasare parcajelor, carporturilor 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 fluenta 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) 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.

- accesul auto se va asigura dinspre strada Chisodei din drumul nou propus (PTT 1) cu profil stradal de 8 m, cu sens unic dinspre stada Chisodei;
- se pastreaza si accesul auto existent pentru parcela nr. 15,

10.2 SPATII VERZI

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de 30.00 % spatii verzi amenajate pe fiecare parcela in parte.

Permisuni :

- 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 200 mp de parcela construibila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- e) Pe zonele definite ca si spatii verzi se va respecta legislatia privind protectia mediului. Este permisa amplasarea locurilor de joaca pentru copii cu respectarea HG 24/2007 actualizata privind amenajarea spatiilor verzi in intravilanul localitatilor. Constructiile aferente vor avea regim de inaltime maxim parter.
- f) Este permisa amplasarea dotarilor pentru utilitati publice spatiile verzi cu respectarea HG 24/2007 actualizata.

Interdictii :

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

10.3 IMPREJMUIRI

- a) Proprietatile de pe cuprinsul intravilanului destinate locuirii individuale vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite, mai putin cele cuprinse in subzona de locuinte colective si servicii care cu vor avea imprejmuire.
- b) Spre frontul stradal se vor executa imprejmuiuri transparente cu inaltimea de 1.20 m, iar la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, se vor realiza imprejmuiuri transparente, cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea pot fi dublate sau realizate cu gard viu, cu soclu de maximum 60 cm.
- c) De la constructie pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiuri 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 intravilan cu destinatia de locuire individuala, maxim doua apartamente /parcela. 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 Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Terenul reglementat va cuprinde o subzona functionala si anume:

-subzona predominant rezidentiala pentru locuinte colective maxim 2 apartamente si functiuni complementare la parterul imobilelor

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **LOCUIRE** cu funcțiuni complementare și dotările aferente zonei de locuit.

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

În afara funcțiunii de locuire, dezvoltarea propusă cuprinde și:

- spații verzi amenajate în incintă ;
- circulații, parcaje, garaje, carporturi ;
- echipamente tehnico – edilitare

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice ale densificării cvartalului prin **utilizarea sustenabilă a fondului construit existent** cu menținerea accesului auto și pietonal existent dinspre str. Chisodei, amenajarea parcajelor și a spațiilor verzi în incintă.

Intocmit,
Arh.urb. Marius Nicorici-Calance