

**PROIECT NR 189/2011
” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

- I. 1. Rolul Regulamentului local de urbanism.
- I. 2. Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism.
- I. 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- II. 1. Utilizarea functionala a terenurilor studiate.
- II. 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
- II. 3. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
- II. 4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile constructiilor
- II. 5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

PROIECT NR 189/2011**” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”****I. DISPOZITII GENERALE****I. 1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata (6 parcele intravilan Timisoara - proprietar DAHMA MARIA CAMELIA inscrisa C.F. nr. 429913 top. 14325-14327/13, C.F. nr. 430128 top. 14325-14327/16, C.F. nr. 430129 top. 14325-14327/17, C.F. nr. 430130 top. 14325-14327/20, C.F. nr. 430131 top. 14325-14327/21, C.F. nr. 430132 top. 14325-14327/24), in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii si este proprietate particulara. Prin P.U.G.-ul parcela studiat apartine terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în **U.T.R. 70**, in Zona de locuinte si functiuni complementare.

Planul urbanistic zonal de fata propune

1. schimbarea categoriei functionale:

- existent – conform P.U.Z. Aprobat HCL 91/1998 terenul este situat in zona rezidentiala si dotari aferente cu regim de inaltime maxim P+2E
- propusa pe terenul beneficiarului – locuinte colective cu regim de inaltime P+2E+Eretras si functiuni complementare

2. schimbarea regimului de inaltime

- existent - maxim P+2E
- propus - maxim P+2E+Eretras

Documentatia prevede organizarea arhitectural-urbanistica a unei suprafete de 4800.00 mp amplasata in intravilanul localitatii Timisoara si accesul rutier aferent, care cuprinde functiunile de:

- Zona de locuinte individuale, colective si functiuni complementare

Prezentul plan urbanistic zonal propune modifica caracterul functional a zonei si regimul de inaltime, se stabilesc conditiile de implantare a unui imobilul de locuinte colective si functiuni complementare propus pe parcela studiata.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul constructiei.

Fac **exceptie** de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

In cazul in care ulterior aprobarii P.U.Z. apar modificari ale prevederilor acestuia privind regimul de construire (functiunea, inaltimea maxima, C.U.T. si retragerea fata de aliniament) este necesara elaborarea altei documentatii pentru

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

P.U.Z. ce se va aviza si aproba dupa 12 luni de la data aprobarii documentatiei initiale.

In cazul in care ulterior aprobarii P.U.Z. apar modificari ale prevederilor acestuia privind P.O.T.-ul si distantele fata de limitele laterale / posterioara este necesara elaborarea unei documentatii pentru P.U.D, ce se va aviza si aproba dupa 12 luni de la data aprobarii documentatiel P.U.Z. Initiale.

I. 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea urmatoarelor acte legislative si normative in vigoare:

1. „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" indicativ GM 010 – 2000 aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T. ;
2. Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996;
3. Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;
4. Hotărârea CJT nr. 87 din 14.12.2004 privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatori teritoriali obligatorii pentru dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din Județul Timiș ;
5. Hotărârea CJT nr. 115 din 27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din Județul Timiș ;
6. Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului ;
7. "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – indicativ G.M 007 – 2000 aprobat prin Ordinul nr.21 / N / 10.04.2000 al M.L.P.A.T. ;
8. Codul civil ;
9. Legea nr. 114 / 1996 (republicata) a locuintei ;
10. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, (republicata) ;
11. Normele metodologice de aplicare ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii ;
12. Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii ;
13. Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare ;
14. Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/ 1996 ;
15. Legea nr. 84 din 12 iluie 1996 privind imbunatatirile funciare ;
16. Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare ;
17. Ordonanta nr. 43 / 2000 privind protejarea patrimoniului arheologic ;
18. Legea protectiei mediului nr. 137 / 1995, republicata, cu modificarile ulterioare ;

PROIECT NR 189/2011**” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”**

19. Legea apelor nr. 107 / 1996 , republicata
20. Ordinul nr. 5120 din 10/11/2001 (Ordin 5120/2001) pentru aprobarea Regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, necesare amplasarii obiectivelor de investitii, si a Regulamentului privind continutul documentatiei pentru schimbarea categoriilor de folosinta a terenurilor agricole
21. Ordin nr. 214 din 15/03/1999 (Ordin 214/1999) pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului ;
22. Hotararea nr.101 din 3 aprilie 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și marimea zonelor de protectie sanitara, republicata ;
23. Ordonanta nr. 43 din 1997 si Legea nr. 82 din 1998 privind regimul drumurilor, cu modificarile ulterioare ;
24. Hotararea nr. 540 din 22 iunie 2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice ;
25. Ordonanta de Urgenta nr.195 din 12 decembrie 2002 privind circulația pe drumurile publice ;
26. Legea protectiei civile nr. 106 din 1996 ;
27. Legea nr.212 din 16 decembrie 1997 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor
28. Ordinul nr.602 din 2 decembrie 2003 al ministrului administrației și internelor pentru aprobarea Normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții
29. Ordonanta nr.47 din 12 august 1994 privind apararea impotriva dezastrelor
30. Precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

I.3. Domeniul de aplicare al REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executarii constructiilor in cadrul zonei studiate.

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z-ului se va desfasura dupa cum urmeaza:

• Lucrari ce necesita autorizatie de construire

Pentru lucrari de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrari indiferent de valoarea lor, care urmeaza sa fie efectuate, dupa aprobarea P.U.Z.-ului la constructiile private / publice (strazi, trotuare, retele tehnico-ediliare), pe baza de C.U. si P.A.C. emise de Primaria Municipiului Timisoara cu avizele specifice cerintelor de calitate ale constructiilor potrivit prevederilor legale.

Pentru constructiile cu caracter militar si special, autorizarea si executia se realizeaza in conditiile stabilite prin lege.

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

Avizele si acordurile de specialitate se emit de organele abilitate.

- **Lucrari ce nu necesita autorizatie de construire**

Se pot executa fara autorizatie de construire lucrari ce nu modifica structura de rezistenta, caracteristicile initiale ale constructiilor si ale instalatiilor aferente acestora sau aspectul arhitectural al acestora.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II. 1. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENULUI STUDIAT

Art. 1 Utilizari permise

2. Este permisă construirea de locuințe unifamiliale sau colective cu garaje aferente
3. Este permisa utilizarea unor spatii de la demisolul/parterul cladirii de locuit pentru functiuni complementare celui rezidential, (comert, servicii sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare (de exemplu : cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii, etc)
4. Este permisa construirea de unitati de comert cu amanuntul (magazine), baruri, restaurante ce deservesc aprovizionarea zone

Art. 2 Utilizari permise cu conditii :

2. Este permisă realizarea de mici dotari de comert alimentar si nealimentar si a dotariloe de alimentatie publica – cu conditia ca acestea sa fie de mica amploare maximum 20 locuri
3. Se admit functiuni comerciale si prestari servicii cu urmatoarele conditii:
 - sa nu produca factori de poluare
 - sa aibe posibilitatea de a asigura stationarea autovehiculelor aferente acestei functiuni
 - conform normelor in vigoare

Art. 3 Interdictii definitive de construire:

Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial, a atelierelor, a marilor dotări de comerț și a unităților de prestări servicii, depozite deșeuri, abatoare, ferme agrozootehnice, cu excepția celor mai sus menționate.

II. 2. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

II. 2.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.1. - Orientarea față de punctele cardinale

- A) Se va asigura pentru fiecare locuinte a imobilului colectiv/locuinta individuala posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

- B) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Se vor respecta prevederile Normelor de igiena si a Normativelor privind modul de viata al populatiei : Ordinul 536 din 1997.

Art.2. - Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiata este permisă autorizarea executării construcțiilor având destinația stabilită, **LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Art.3. - Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor pe terenul studiat (str. Preot Alexandru Balas, identificat prin C.F. nr. 429913 top. 14325-14327/13, C.F. nr. 430128 top. 14325-14327/16, C.F. nr. 430129 top. 14325-14327/17, C.F. nr. 430130 top. 14325-14327/20, C.F. nr. 430131 top. 14325-14327/21, C.F. nr. 430132 top. 14325-14327/24) față de aliniament se va face cu o retragere de 5,00 m față de limita de proprietate

Art.4. - Amplasarea în interiorul parcelei

În zona cu funcțiune rezidențială si functiuni complementare

- pentru clădiri cu regim de inaltime P+2+Eretras/M:

- distanțele minime față de limitele laterale vor fi:

- 0.00 m în cazul în care nu se realizează goluri către vecini sau acestea

sunt opace, împiedicând oricel de relație vizuală

- 2.00m în cazul în care se realizează goluri către limitele latera

- distanța față de limita posterioară va fi de minim 10.00 m

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei tine cont de prevederile Codului Civil si ale Normativului de siguranta la foc a constructiilor indicativ P 118 – 99 precum si conform normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sanatatii.

II. 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice..

Art.2. Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

PROIECT NR 189/2011**” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”**

2. Accesele pietonale vor fi asigurate de trotuare propuse, cu o latime de min. 1,00 m.
3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap NP 51 din 2001.

Art.2. Parcari

Locurile de parcare si garare aferente constructii vor fi amenajate obligatoriu in interiorul parcelei.

Construcții cu functiune complementara vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii

II. 3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**Art.1.Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta**

1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele centralizate existente de apă, instalațiile de canalizare a apei uzate menajere și pluviale și de energie electrică
2. Orice amenajare proiectata pe teren trebuie realizata in asa fel incat sa nu constituie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigole respectiv la rețeaua de canalizare prevazuta.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCTIILOR**Art.1. Inaltimea constructiilor**

1. Regimul maxim de inaltime al constructiilor propuse este de P+2+Eretras
2. La stabilirea inaltimei constructiilor se va avea in vedere respectarea normelor legate de asigurarea insorii constructiilor conf. Ord. nr 536/1996 pentru aprobarea "Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei" pentru a nu aduce prejudicii cladirilor din vecinatate sub aspectul insoririi acestora.
3. H cornișă maxim pt P+2+Eretras = 15.00 m în zona de locuinte colective si functiuni complementare

Art.2. Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art 32 din R.G.U.si urmatoarele reguli:

- Lucrarile tehnice (rețele, conducte de bransament.etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurimilor.
- Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute astfel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiilor sau al zonei inconjuratoare.

PROIECT NR 189/2011**” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”**

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip “Velux”.
- Construcțiile propuse vor respecta tipologia zonei, sau în cazul în care aceasta nu există, se vor dezvolta de regulă cu fațadele principale și posterioare înspre stradă și respectiv curte (grădină) evitându-se deschiderea de goluri (ferestre) la încăperile principale (dormitoare, birouri, camere de zi, etc) înspre limitele laterale ale parcelei.
- Rezolvarea mansardei se va face pe un singur nivel

Art.3. Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis 40%.

Coeficientul de utilizare (C.U.T.) este de maxim 1.60

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Art.1. Spatii verzi**

- Procentul minim de spatii verzi în cadrul zonei de locuinte colective si functiuni complementare 25% din suprafata parcelei (conf. AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE NR.08 / 24.03.2011).

Art.2. Imprejmuiri

- Spre frontul stradal și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 cu soclu plin de 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.
- De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00m.
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

ÎNTOCMIT :
Arh. Waldar Fackelmann