

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. ROL R.L.U.**

Regulamentul aferent PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELA 1670/1/1, cuprinde prescripții cu privire la restricții și permisiuni care sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Regulamentul este parte integrantă a PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELA 1670/1/1 și se aprobă odată cu acesta.

### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau în principal:

- 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 și urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- Legea apelor nr.107/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- OMS nr. 59/1997 pentru aprobarea normelor de igienă;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- HCJ Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicilor urbanistici din Județul Timis;
- OG 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Prezentul regulament cuprinde reglementari obligatorii cu privire la modul de amplasare a constructiilor, spatiilor verzi, parcajelor si drumurilor, profilele acestora, coeficienti de utilizare a terenurilor, solutii de echipare edilitara pentru zona studiata in vederea autorizarii acesteia.

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Pentru zona studiata distributia functiunilor este urmatoarea:

#### **PARCELE CU LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

##### ***Funcțiuni permise:***

Pentru aceste parcele functiunile permise sunt locuinte individuale cu una sau maxim doua apartamente.

##### ***Funcțiuni complementare:***

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

##### ***Dotari complementare:***

Garaj, anexe, parcaje si instalatii edilitare.

##### ***Funcțiuni interzise:***

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

#### **PARCELA CU INSTITUTII SI SERVICII**

##### ***Funcțiuni permise:***

Pentru aceasta parcela functiunile permise sunt cu caracter de servicii definite prin: comert en detail, showroom, birouri, locuinta protocol, servicii de alimentatie publica, spatii de cazare, reprezentante, prestari servicii diverse, agentii, gradinite, scoli, licee, institutii publice etc.

##### ***Funcțiuni complementare:***

Spatii verzi, circulatii auto si locuinte protocol.

##### ***Dotari complementare:***

Parcaje si instalatii edilitare.

##### ***Funcțiuni interzise:***

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarie comunala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice si industriale.

#### **PARCELA CU ZONA VERDE**

##### ***Funcțiuni permise:***

Pentru aceasta zona functiunile permise sunt: spatii verzi amenajate.

##### ***Funcțiuni complementare:***

Circulatii pietonale, puncte de alimentatie publica si comert en detail in constructii provizorii.

**Dotari complementare:**

Amenajari peisagere, fantani arteziene, instalatii edilitare, parcaje, mobilier urban si imprejmui.

**Funcțiuni interzise:**

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: locuinte, constructii pentru servicii, gospodarie comunala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice si industriale.

**II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata sau formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- o Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- o Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o Depozitarea controlata a deșeurilor;
- o Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- o Refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- o Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore.

**Protectia calitatii apelor**

Avandu-se in vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajarile propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

**Protectia calitatii aerului**

Terenul fiind in extravilanul localitatii Giroc, calitatea aerului este foarte buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru acest complex de locuinte si servicii va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseala), alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid si vor fi amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cos de fum corespunzatoare.

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privind protectia mediului:

- o Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- o STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- o Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

**Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Activitatea de baza prevazuta in zona, de locuire si functiuni complementare, nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

**Protectia solului si subsolului**

Activitatea de locuire nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau a subsolului. In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare

ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului (cuva din beton sau rezervoare cu pereti dubli) si sanatatea populatiei.

### **Gospodarirea deseurilor**

Deseurile produse de acest complex ce se va executa in aceasta zona vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi a municipiului Timisoara.

In timpul executiei locuintelor, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de catre Primaria Timisoara.

### **Gospodarirea substantelor toxice**

Nu este cazul.

### **Gestionarea ambalajelor**

Nu este cazul.

### **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuinte cu functiuni complementare cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja gradini (spatiu verde privat), in interiorul parcelelor in procent minim 5% cat si o zona verde compacta pe parcela independenta in procent minim de 5% impus prin regulamentul general de urbanism (R.G.U.) dar nu mai putin de 26mp/locuitor.

### ***Impactul asupra patrimoniului construit***

Zona adiacenta care face obiectul prezentului PUZ este constituita din teren cu constructii reglementata ca zona de locuinte cu functiuni complementare conform PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, P.U.Z. - ZONA PLOPI SUD TIMISOARA si CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN).

PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELA 1670/1/1 va prelua prospectele strazilor propuse si va respecta aliniamentul reglementat prin P.U.Z. - ZONA PLOPI SUD TIMISOARA.

**Promovarea PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELA 1670/1/1, atit în faza de execuție, cat și în cea de funcționare, va genera un impact redus și local asupra calității mediului înconjurător.**

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

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, Legea 50/1991 privind aurizarea executarii lucrarilor de constructii, normativul P118/1999 privind siguranta la foc a constructiilor precum si normative specifice de proiectare pe specialitati sau tip functiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile in zona si parcaje.

## **6. REGULI DE AMPLASARE A CONSTUCTIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Conform reglementarilor aferente prezentului PUZ se propun următoarele:

### **Zone functionale propuse in zona studiata sunt:**

- o pentru locuinte: 0,6904 ha (57,53%);
- o pentru servicii: 0,0756 ha (6,30%);
- o pentru spatii verzi amenajate: 0,0608 ha (5,07%);
- o pentru drumuri, alei si parcaje: 0,3732 ha (31,10%).

Suprafete si coeficienti:

- o POT - maxim 35% pentru locuinte;  
- maxim 40% pentru servicii.
- o CUT - maxim 1,05 pentru locuinte;  
- maxim 1,20 pentru servicii.
- o Regim de inaltime  
- maxim S+P+1E+M pentru locuinte;  
- maxim S+P+2E pentru servicii.
- o Inaltime maxima  
- H cornisa = 8,0 m, H coama = 11,0 m pentru locuinte;  
- H cornisa = 12,0 m, H coama = 15,0 m pentru servicii.
- o S teren 12.000 mp.

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- o 6 m respectiv 10 m de la limita posterioara a parcelei;
- o 2 m de la limita laterala a parcelei;
- o 5 m de la limita de proprietate de la strada.

Tipul de acoperire:

- o sarpanta sau terasa.

La amplasarea constructiilor se vor respecta:

- o normele de insorire si iluminat natural;
- o distantele minime de siguranta la foc intre constructii si dotarile edilitare respectiv intre dotarile edilitare si limita de proprietate precum si accesese in constructie pentru asigurarea cerintelor de siguranta la foc;
- o constructiile nou propuse atat pentru cladirile de locuit cat si pentru alte functiuni admise in mod exceptional, in regim P si P+1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de  $\frac{1}{2}$  din H cornisa fata de mezuinile laterale, cu exceptia cladirilor cuplate sau izolaște;
- o la amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa.

Prin avizele detinatorilor de utilitati din zona amplasamentului nu sunt impuse retrageri sau restrictii.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### ***Accese carosabile***

În zona studiată vor fi prevăzute noi cai de comunicație rutiera care sa asigure accesul în zona. Drumurile ce deserveșc zona vor fi racordate la strada Jokay MOOR la nord, strada Cerbului la est, D.E. 1676/4/1 la sud și strada General MAGHERU la vest.

Accesul la parcelele din zona studiată se va face din strazile nou proiectate.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate - lucrari rutiere.

### ***Drumuri de incintă***

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje și indicatoare corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate.

### ***Parcaje***

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incinta.

Pentru construcțiile care au ca activitate institutii și servicii se va respecta legislația în vigoare cu privire la numărul de parcaje raportate la tipul de activitate desfășurată.

Pentru construcțiile care au ca activitate serviciile de cazare se va prevedea un loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

### **Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării cu utilități a amplasamentului respectiv asigurarea cu energie electrică, apă potabilă și evacuare ape menajere.

După realizarea rețelelor centralizate de utilități publice beneficiarul se obliga să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

### **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării zonelor de locuințe, zonelor de servicii se propune obligativitatea realizării următoarelor echipări edilitare:

- Asigurarea cu apă potabilă a obiectivelor se va realiza din rețeaua de apă potabilă a municipiului Timișoara.
- Apele uzate menajere provenite de pe zona studiată se colectează prin intermediul rețelei de canalizare și se deversează în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara.
- Apele meteorice de pe construcții, drumuri și parcare se vor colecta prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale, separată de rețeaua de canalizare apă menajeră și se vor deversa în canalul ANIF HPR 1674 după ce vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere.
- Pentru zona de servicii în care funcționează punctele de alimentație publică, apele menajere vor fi trecute printr-un separator de grăsimi.
- Asigurarea cu energie electrică a zonei se va realiza prin bransamente la rețeaua de energie electrică adiacent amplasamentului.

- o Asigurarea cu gaze naturale a zonei se va realiza prin bransamente la rețeaua gaze naturale adiacenta amplasamentului.

Pentru rețelele de utilități existente în zonă, lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

Investitorii vor realiza propriile instalații de încălzire. Centrala termica va functiona cu gaz natural sau lemne.

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

Terenurile pentru construcții vor fi dimensionate avand în vedere următoarele elemente:

- o Retragera de 5 m de la limita proprietatii strazilor nou proiectate respectiv 6 m sau 10 m de la limita proprietatii posterioare;
- o Caile de comunicatie ce deserveasc amplasamentul vor avea urmatoarele prospecte:
  - > strazi propuse – 12,0 m, compus din: trotuar 1,5 m, zona verde 1,0 m, carosabil 7,0 m, zona verde 1,0 m si trotuar 1,5m;
  - > strazi propuse – 14,0 m, compus din: trotuar 1,5 m, pista de biciclisti 1,0 m, zona verde 1,0 m, carosabil 7,0 m, zona verde, 1,0 m, pista de biciclisti 1,0 m si trotuar 1,5m;

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

### ***Spații verzi și plantate***

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi amenajate. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevazut spatii verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor astfel:

- o minim 5% din suprafata totala a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcela independenta pentru zone verzi, procent impus prin regulamentul general de urbanism aferent P.U.G.;
- o minim 5% din suprafata parcelelor rezultate prin reglementarile prezentului PUZ, amenajate ca gradini (spatiu verde privat), in interiorul parcelelor, procent impus prin avizul de oportunitate.

### ***Împrejmuiri***

Este permisă realizarea de împrejmuiri:

- o transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2 m, iar inaltimea soclului nu va depasi 0,5 m;
- o opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Zona studiată este reglemantata prin P.U.Z. - ZONA PLOPI SUD TIMISOARA ca zona pentru locuinte cu functiuni complementare.

In concluzie zona studiata este definita ca zona de locuinte cu functiuni complementare dar in prezent amplasamentul se constituie din teren agricol in extravilan.

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA**

##### **L – locuirea**

Zona studiata va fi prevazuta cu zona de locuinte cu functiuni complementare.

##### **IS – instituții și servicii**

Zona studiata va fi prevazuta cu servicii minim 5%.

##### **ID – unități de producție și depozitare**

Nu este cazul.

##### **C- căi de comunicație**

Zona studiata va fi prevazuta cu cai de comunicatie conform capitol II, punct 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

##### **SP – spații plantate, agrement, sport**

Zona studiata va fi prevazuta cu spații verzi amenajate, minim 5% din suprafata de teren.

##### **DS – destinație specială**

Nu este cazul.

##### **GC – gospodărire comunală**

Nu este cazul.

##### **TE – echipare edilitară**

Zona studiata va fi prevazuta cu echipări edilitare conform capitol II, punct 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

#### **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Zona studiată se constituie într-o zona cu unitati teritoriale de referinta, după cum urmează:

- Zona de locuinte cu functiuni complementare, cu regim de inaltime S+P+1E+M, parcelele 3÷11;
- Zona de dotori institutii publice si servicii, cu regim de inaltime S+P+2E, parcelea 2;
- Zona verde: parcela 1;
- Drum: parcela 12.

Pentru unitatea functionala aferente zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

Intocmit,  
arh. HENT Sorin