



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL RLU**

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent **PUZ "LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" Timisoara, str. Iancu Flondor nr. 8-10**, 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

#### **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 **1543 mp situat in Timisoara, str. Iancu Flondor nr. 8-10**.

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 studiată in planul de Reglementari urbanistice ce face parte integranta din prezentul regulament astfel :

- la Sud: strada Iancu Flondor
- la Nord: teren proprietatea Statului Roman top.30724, respectiv str. Ion Inculet
- la Est: teren proprietate privata cu locuinta P+1E si garaje parter, str. Iancu Flondor nr.6
- la Vest: teren proprietate privata cu spatii de servicii « Beauty Center » str. Iancu Flondor nr.12-14

Parcela cu suprafata totala de 1543 mp este situata adiacent strazii Iancu Flondor, Timisoara, intr-o zona predominant rezidentiala iar functiunile complementare locuirii vor fi in concordanta cu specificul zonei si cu arhitectura imobilelor invecinate.

Construciile ce se vor construi pe terenul studiat se vor 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 **LOCUIRE** iar principalul beneficiar al activitatii de reglementare este populatia.

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:

-principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice

-inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediu si sanatatea oamenilor

-amenajarea cf. normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte

-crearea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusive populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

##### **4.2 Utilizari premise cu conditionari :**

-se admit si alte functiuni complementare locuirii la parterul cladirilor (servicii, comert etc.) in conditiile in care nu genereaza zgomot, au un program de functionare pina la orele 22<sup>00</sup> si nu produc trafic intens de autovehicule, ca : spatii de alimentatie publica, 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

##### **4.3 Utilizari interzise :**

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

- Orice activitati poluante

- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele invecinate

- panouri mari publicitare ( peste 5mp ) pe spatiile verzi sau pe cladiri.

#### **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 de 1 h si 30min.

##### **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 c cf. Plansa U03- Reglementari Urbanistice

##### **art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.**

- a. Distanța față de limita de separare a terenurilor va respecta Codul Civil
- b. Clădirile principale se vor amplasa la minim **6.00 m** față de limita posterioară a lotului.

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

### **art.1.) ACCESE CAROSABILE**

Accesul rutier la proprietăți se asigură din această stradă, racordările necesare aflându-se în incinta proprietăților respective. Se realizează astfel accesul la platforma de parcare precum și la spațiile destinate serviciilor. Imbracaminta drumului de acces este definitivă corespunzătoare unei străzi de categoria a IV a , asigurând o capacitate portantă de 400 Dan/cmp.

### **art.2.) ACCESE PIETONALE**

Atât în lungul străzii de deservire locală a proprietăților cât și în jurul construcțiilor propuse s-a prevăzut realizarea de trotuare pietonale decalate cu +12 cm. față de carosabil, cu lățimi cuprinse între 1.5 m și 0.90 m având o imbracamintă din dale prefabricate.

La trotuare și spații publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilități .

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

### **art.1.) RACORDAREA LA REțeleLE EDILITARE PROPUSE**

- a) autorizarea execuției construcțiilor se vor face doar în cazul existenței posibilităților de racordare la rețelele de apă, canalizare și de energie electrică pînă la finalizarea construcției autorizate .

### **art.2.) REALIZAREA DE REțele EDILITARE**

- a) Rețele publice edilitare se vor realiza de către autoritățile locale sau beneficiari total sau parțial. Lucrările de racordare și bransament în rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

### **art.3.) PROPRIETATE PUBLICĂ ASUPRA REțeleLORE EDILITARE**

- a) Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice(străzi), rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații - sunt proprietatea publică a localității.

### **art.4.) AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR**

- a) Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, gaz, alimentare cu energie electrică) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.
- b) Orice amenajare realizată pe teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- c) Lucrările de sistematizare pe verticală a terenului destinat construirii se vor realiza astfel încât apele pluviale să nu aibe direcția de scurgere spre terenurile vecine, și numai spre santurile drumurilor publice, străzi sau canale de desecare.

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

### **Art.1. PARCELAREA.**

- a) Prin parcelare se vor asigura condițiile necesare obținerii unor loturi construibile cu o suprafață minimă de 150 mp pentru construcții izolate sau cuplate cu front minim de 12,0 m, cu acces din domeniul public, conform RGU.
- b) Adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel puțin egală cu frontul acestora.

### **Art.2. INALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Regimul de înălțime maxim este de **D+P+4E**

### **Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fațadele construcțiilor vor respecta HG 455/2014 în orice caz culori armonizate, în general – culori calde.
- d) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural-comformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, palete cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- e) Construcțiile 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.).

**Pentru Parcela 1 –spre strada Iancu Flondor**

Teren pentru constructii locuinte colective si functiuni complementare

Regim de inaltime: P+2E+Er

Procentul maxim de ocupare propus este de 40%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 1,5

Zonă verde amenajata in incinta în procent de 20%

**Pentru parcela 2 spre strada Ion Inculet**

Teren pentru constructii locuinte colective si functiuni complementare

Regim de inaltime: D+P+4E

Procentul maxim de ocupare propus este de 35%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim 1,75

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 .

**Art.2. SPATII VERZI**

Zonele ramase libere, in suprafata de min 20% din suprafata parcelei, vor fi amenajate ca spatii verzi , prevazandu-se imbracarea cu pamant vegetal si insamantare cu ierburi perene.

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

**III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

**1. Utilizari premise :**

Funciunea principala a zonei este **LOCUIRE** iar principalul beneficiar al activitatii de reglementare este populatia.

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:

-principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice

-inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediu si sanatatea oamenilor

-amenajarea cf. normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte

-creerea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusive populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

**2. Utilizari premise cu conditionari :**

-se admit si alte functiuni complementare locuirii la parterul cladirilor (servicii, comert etc.) in conditiile in care nu genereaza zgomot, au un program de functionare pina la orele 22<sup>00</sup> si nu produc trafic intens de autovehicule, ca : spatii de alimentatie publica, 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

**3. Utilizari interzise :**

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

- Orice activitati poluante

- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele invecinate

- panouri mari publicitare ( peste 5mp ) pe spatiile verzi sau pe cladiri.

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

La nivelul unitatilor functionale se definesc :

**L 1- LOCUIRE P+2E+Er, POT = 40% CUT 1.50**

**L 2- LOCUIRE D+P+4E, POT = 35% CUT 1.75**

#### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.G. Timisoara construire cladiri de tip urban .

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.

Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta : **Locuire** pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.

Intocmit,  
Arh. Carmen Nicorici Calance