

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

## I. DISPOZIȚII GENERALE

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

Regulamentul aferent PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 421466 si 421476, 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 DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 421466 si 421476 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 (republicata);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Hotărârea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicilor urbanistici din Județul Timis;

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

##### *Funcțiuni permise:*

Pentru aceste parcele functiunile permise sunt de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

##### *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 comunală si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii.

## 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 intervenție urbanistica, ce privesc:

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Depozitarea controlata a deșeurilor;
- Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- Refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicație 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 intravilanul localitatii Timisoara, 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 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 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 individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja spatii verzi de minim 26 mp/locuitor astfel:

- minim 40% din suprafata parcelelor rezultate prin reglementarile prezentului PUZ, amenajate ca spatii verzi (spatiu verde privat), in interiorul parcelelor.

**Impactul asupra patrimoniului construit**

Zonele de vecinatate care fac obiectul prezentului PUZ sunt definite din:

- o Zona 1 de vecinatate este definita prin Planul Urbanistic GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, Planul Urbanistic ZONAL CALEA URSENI, - BUZIASULUI, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru) ca locuinte individuale cu caracter urban (UTR - Liu) si mica industrie, pe care sunt edificate constructii;
- o Zona 2 de vecinatate este definita prin Planul Urbanistic GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA si Planul Urbanistic ZONAL CALEA URSENI - BUZIASULUI ca zona de servicii, pe care sunt edificate constructii.
- o Zona 3 de vecinatate este definita prin Planul Urbanistic GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, Planul Urbanistic ZONAL CALEA URSENI - BUZIASULUI, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru) ca zona de locuinte individuale cu caracter urban (UTR - Liu), pe care sunt edificate constructii.
- o Zona 4 de vecinatate este definita prin Planul Urbanistic GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca zona de gospodarie comunală, pe care nu sunt edificate constructii.
- o Zona 5 de vecinatate este definita prin Planul Urbanistic GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca zona de utilitati - Uzina de apa, pe care sunt edificate constructii.

**Promovarea PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 421466 si 421476, atît 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 autorizarea executarii lucrarilor de constructii, normativul P118 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: 0,3024 ha (81,31%);
- o pentru drumuri, alei si parcaje:0,0695 ha (18,69%).

**Suprafete si coeficienti:**

- o POT - maxim 35% pentru locuinte;
- o CUT - maxim 0,90 pentru locuinte;
- o Regim de inaltime  
- maxim S+P+1E+1R/M;

- Înălțime maximă
  - H cornisa = 9,0 m, H coama = 12,0 m;

- S teren 3 232 mp.

Alinierea construcțiilor propuse va fi de:

- 6 m de la limita posterioară a parcelei;
- 2 m de la limita de proprietate de la stradă.

Tipul de acoperire:

- sarpanta sau terasa.

La amplasarea construcțiilor se vor respecta:

- normele de insorire și iluminat natural;
- distanțele minime de siguranță la foc între construcții și dotările edilitare respectiv între dotările edilitare și limita de proprietate precum și accesele în construcție pentru asigurarea cerințelor de siguranță la foc;
- la amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei față de care se amplasează construcția propusă.

Prin avizele detinatorilor de utilități din zona amplasamentului nu sunt impuse retrageri sau restricții.

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

### ***Accese carosabile***

În zona studiată vor fi prevăzute noi cai de comunicație rutieră care să asigure accesul în zona. Drumurile ce deservește zona vor fi racordate la calea Urseni.

Accesul la parcelele din zona studiată se va face din strada nou proiectată.

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

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

Pentru locuințele colective se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament plus un loc de parcare pentru vizitatori.

## **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.

Dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice beneficiarul se obliga să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

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

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării zonelor de locuinte se propune obligativitatea realizării următoarelor echipări edilitare:

- Asigurarea cu apa potabila a obiectivelor se va realiza din rețeaua de apa potabila a municipiului Timisoara.
- Apele uzate menajere provenite de pe zona studiata se colecteaza prin intermediul rețelei de canalizare si se deverseaza in rețeaua de canalizare a municipiului Timisoara.
- Apele meteorice de pe constructii se colecteaza prin intermediul rețelei de canalizare si se deverseaza in rețeaua de canalizare a municipiului Timisoara.
- Apele meteorice de pe drumuri si parcare se vor colecta prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale, separata de rețeaua de canalizare apa menajera si se vor deversa intr-un bazin de retentie.
- Pentru zona de servicii in care functioneaza punctele de alimentație publica, apele menajere vor fi trecute printr-un separator de grăsimi.
- Asigurarea cu energie electrica a zonei se va realiza prin bransamente la rețeaua de energie electrica adiacent amplasamentului.
- 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.

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

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

- Retragerea de 2 m de la limita proprietatii strazilor nou proiectate respectiv 6 m de la limita proprietatii posterioare;
- 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;

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

### ***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.

De asemenea in interiorul parcelelor rezultate vor fi amenajate ca spatii verzi in suprafata de minim 40% din suprafata totala a parcelei rezultate.

### ***Împrejmuiri***

Este permisă realizarea de împrejmuiri:

- 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;
- 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 împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

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

Zona studiată este reglementată prin P.U.Z. CU CARACTER DIRECTOR TIMISOARA NORD, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN), si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru) ca zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu).

In concluzie zona studiata este definita ca zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban dar in prezent amplasamentul se constituie din gospodarie comunală in intravilan.

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

#### **L – locuirea**

Zona studiata va fi prevazuta ca zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban.

Parcelele de teren rezultate vor fi prevazute cu spații verzi amenajate private (gradini), minim 40% din suprafata.

#### **IS – instituții și servicii**

Nu este cazul.

#### **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 40% din suprafata parcelelor.

#### **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 respectiv Liu - locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban, subimpartita după cum urmează:
- Parcelele 1 ÷ 4 subzona locuinte ;
- Parcela 5 - subzona drumuri, alei, parcaje.

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

Intocmit,  
arh. HENT Sorin