

**PLAN URBANISTIC ZONAL -  
STUDIU OPORTUNITATE  
CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN  
REGIM P+2E+Er**

**Timișoara, județul Timiș, str. Popa Laurențiu nr. 15**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
aferent P.U.Z.**

<b>I. DISPOZIȚII GENERALE</b>	<b>pag .2</b>
<b>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>	<b>pag. 4</b>
<b>III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ</b>	<b>pag.13</b>

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

- I.1.1.** Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelelor studiate. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele acesteia.
- I.1.2.** Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal – Construire clădire locuințe colective în regim P+2E+Er, în Timișoara, str. Popa Laurențiu nr. 15**
- I.1.3.** Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dubla utilitate:
- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului;
  - precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.
- Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.
- I.1.4.** Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- I.1.5.** Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- I.1.6.** Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- I.1.7.** Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

## I.2. Baza legală a elaborării

- I.2.1.** La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal – Locuințe și funcțiuni complementare, extravilan Mun. Timișoara, jud. Timiș stau:
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație;
  - Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a – Apa;
  - Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
  - Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
  - Ordinul MLPAT 176/N/2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - PUZ;
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată),
  - Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata 1998);
  - Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicata 1997);
  - Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54 /1998);
  - Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994);
  - Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996), cu modificările ulterioare (OUG nr.70/2001);
  - Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
  - Legea privind protecția mediului (nr.137/1995, republicată), republicată, cu modificările ulterioare;
  - Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
  - Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
  - Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
  - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
  - Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
  - Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
  - Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizițiile publice;
  - HGR nr. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
  - HGR nr. 63/1994, HGR nr.163/1997, HGR nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
  - Codul civil;
  - Ordinul ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
  - Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- I.2.2.** În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia. Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

### I.3. Domeniul de aplicare

**I.3.1.** Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate:

la Vest: parcela nr. 17 str. Popa Laurențiu

la Nord-Vest: str. Popa Laurențiu

la Est și sud : locuințe colective ( cu acces din str. Zenit)

Prevederile PUZ se pot extinde și la zonele limitrofe.

**I.3.2.** Limita zonei studiate este figurată în planșa cu Reglementari Urbanistice cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 800mp.

**I.3.3.** Zonificarea funcțională a zonei Reglementari Urbanistice; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

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

### II.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural

**II.4.1.** Terenurile din zona studiată își schimbă statutul conform planșei Miscarea Terenurilor și se supun prevederilor art. 4 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor pe terul studiat va fi permisă cu respectarea normelor stabilite din prezentul regulament. (art. 4 R.G.U.)

**II.4.2.** Zone cu resurse ale subsolului  
Nu există astfel de resurse pe teren.

**II.4.3.** Zone ale cursurilor de apă  
- Nu există cursuri de apă pe teren.

**II.4.4.** Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate  
Nu există pe teren.

**II.4.5.** Zone construite protejate  
În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

### II. 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

**II.5.1.** Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții, între care se amintesc următoarele, considerate ca prioritare, fără ca enumerarea lor să fie exhaustivă:

Legea nr.50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor în construcții inclusiv Norme metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții;

Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;

HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

HGR nr.925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a executiei lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ordinul MLPAT nr. 77/N/1996.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din RGU.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere, vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul ORD. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

**II.5.2.** Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare).

**II.5.3.** Asigurarea echipării edilitare se va face conform planșelor: Lucrari edilitare (alimentare cu apa si canalizare); Retele electrice si telecomunicatii.

În vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

**II.5.4.** În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

## **II.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**II.6.1.** Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin amplasarea la distanțe corespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata minimum de 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

**II.6.2.** Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de străzi și drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 – administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

**II.6.3. Amplasarea față de aliniament** se face respectând Art 23 – RGU si si Art. 9 din cadrul capitolului 3, Zonificare Funcționala, al prezentului Regulament Local de Urbanism.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face respectând limita de implantare a clădirilor propusa în planșa de Reglementari Urbanistice.

În cazul parcelelor a caror limita de amplasare a clădirilor este paralela cu aliniamentul retragerea obligatorie a corpului principal de clădire este de 3,00m de la limita de proprietate dinspre stradă.

În cazul parcelelor a caror limita de amplasare a clădirilor nu este paralela cu aliniamentul retragerea obligatorie se face respectând limita de amplasare propusa în planșa de Reglementari Urbanistice.

**II.6.4.** Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.

**II.6.5.** Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de Regulament și planul de aliniere fără nici o depășire.

**II.6.6.** Terasa sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi. Terasa vor fi socotite drept construcții și vor intra deci în calculul suprafeței clădite. Partea din terasă acoperită situată deasupra clădirii intră în calculul suprafeței construite.

**II.6.7.** Scările exterioare sunt supuse aceluiași reguli ca și terasele.

**II.6.8. Amplasarea în interiorul parcelei** se face respectând art. 24 – RGU si art. 10 din cadrul capitolului 3, Zonificare Funcționala, al prezentului Regulament Local de Urbanism.

**II.6.9.** Pe parcelă se va amplasa o singură clădire izolată.

**II.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**II.7.1** Asigurarea **acceselor carosabile** pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25-RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. (art. 25-RGU)

- II.7.2** Un teren pentru a fi construibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.
- II.7.3** Pe teren nu vor exista drumuri publice. .
- II.7.4** Curtea interioară ce va rezulta va fi mai mică de 600mp. În acest caz nu trebuie obligatoriu realizat un acces pentru autospeciale. .

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

- II.8.1.** Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 R.G.U., consultat cu celelalte art. R.G.U., conform căruia autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.  
Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare, au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban în localitate.
- II.8.2.** Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.  
Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. (art. 28 R.G.U)
- II.8.3.** Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.  
Art. 29 R.G.U. impune condițiile proprietății publice asupra rețelelor edilitare ce se vor corela cu prevederile următoarelor articole ale R.G.U.: art.4; art.13; art.16; art.18-21; art.23; art.25; art. 26; art.27; art. 28; art. 30.
- II.8.4.** Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, gaze, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional, pentru zonă pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.
- II.8.5.** Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.
- II.8.6.** Prin proiect, se va acorda o atenție deosebită la pozarea instalațiilor atât la subsolurile funcționale cât și la podurile susceptibile de a fi mansardate, soluția adaptată urmând să permită o amenajare ulterioară a acestor spații.
- II.8.7.** Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă, în zona în care aceasta există, a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.
- II.8.8.** Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie. În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei fose septice vidanjabile până la realizarea rețelei de canalizare din zonă. Fosa septică poate fi realizată cu condiția să aibă asigurat un acces auto din stradă.

- II.8.9.** Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale pe acesta.
- II.8.10.** Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Acestea vor trebui să permită de regulă racordul subteran.
- II.8.11.** Instalația de telefonie va respecta prevederile de articolul precedent.
- II.8.12.** Toate rețelele de termoficare vor fi realizate în subteran. Centralele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibili vor fi realizate cu respectarea normelor P.S.I.
- II.8.13.** Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la aceste se vor realiza subteran. Firidele de branșament vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii asupra aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

- II.9.1.** Pentru a putea fi construit terenul va fi în prealabil echipat. Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc), lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente. Costul lucrărilor edilitare precum și racordurile necesare la rețelele publice, cade exclusiv în sarcina proprietarului, care parcelează indiferent de distanța de racordare.
- II.9.2. Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construcție în baza documentației.** Construcția clădirilor poate începe numai după executarea lucrărilor aprobate de echipare a terenului.
- II.9.3.** Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:
- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
  - respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistică a zonei;
  - asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor art. 31 R.G.U.  
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. (art. 31 R.G.U.)  
Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc
- II.9.4.** Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 R.G.U. aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice zonelor funcționale, cuprinse în prezentul regulament.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejurimi.**

- II.10.1.** Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.  
Autorizarea executării construcțiilor se emite în conformitate cu prevederile art. 33 R.G.U.



Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. (art. 33 R.G.U)

- II.10.2.** Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată.  
Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U.
- II.10.3.** La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni. La determinarea numărului locurilor de parcare se vor respecta normele locale.
- II.10.4.** Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.
- II.10.5.** Parcajele se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast. Se recomandă dalele înierbate.
- II.10.6.** Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spațiilor verzi de aliniament.
- II.10.7.** Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- II.10.8.** Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- II.10.9.** Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă numai în cazul în care acestea sunt înglobate sau alipite construcției principale, caz în care regimul sau maxim de înălțime este P. Garajele izolate vor fi retrase față de aliniament pe limita de implantare a clădirilor.
- II.10.10.** Plantațiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioară a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.
- II.10.11.** La intrarea și ieșirea din locurile de parcare se plantează de regulă, arbori cu coroana de formă sferică, la distanță de minim 2,25 m , cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea.
- II.10.12.** Cade în sarcina proprietarilor amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre strada până la frontul construit, cu condiția ca aceasta suprafața să nu se folosească pentru gradinarit.

La limita de proprietate la drumurile publice împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m de la nivelul terenului (trotuarului). Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Această împrejmuire este obligatorie și pe limitele laterale de proprietate, de la stradă și până la aliniamentul clădirii. Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapetei de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

Pe limitele laterale, începând de la aliniamentul clădirii și pînă la limita de proprietate din spate și pe limita de proprietate din spate sunt permise și împrejurimi opace, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

III.11. Zona funcțională este pusă în evidență în planșa de Reglementari Urbanistice.

- Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în municipiul Timișoara, pe str. Popa Laurențiu nr. 15, nr. top 1685/22/24/4/1.

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

#### Conținutul Regulamentului

Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din

R.G.U. cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din

R.G.U. cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U.

cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,

31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

- art. 21 – parcelare
- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

- art. 25 – parcaje
- art. 26 – spații verzi
- art. 27 – împrejurimi.

#### **IV.12.1. PARCELA CU NR. TOPO 1685/22/24/4/1**

##### Cap. 1 Generalități

###### **Art. 1. Unitati si subunitati functionale**

Terenul studiat constituie o singura parcelă, care face parte, conform PUG dintr-o zona mai ampla cu caracter rezidential.

###### **Art. 2. Funcțiunea parcelei studiate**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială mixtă – locuințe și funcțiuni complementare de cartier. Pe parcela studiată se propune reglementarea unei construcții de locuințe colective în regim de înălțime P+2E+Er.

##### Cap. 2 Utilizarea funcțională

###### **Art. 3. Utilizări permise.**

- locuințe colective

###### **Art. 4. Utilizări permise cu condiții**

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

###### **Art. 7. Interdicții definitive de construire**

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri.

##### Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

###### 3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

###### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h zilnic la solstițiul de iarna. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei, pentru o însorire de durată.

Se va evita amplasarea pe direcția est-vest sau în caz contrar se vor rezolva apartamente cu dublă orientare

#### Art. 9. **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de implantare a clădirilor propusa în planșa de Reglementări Urbanistice.

Aliniamentul retragerea obligatorie a corpului principal de clădire este de 3,00 m de la limita de proprietate dinspre stradă conform planurilor de reglementări.

#### Art. 10. **Amplasarea în interiorul parcelei**

a) **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- Se va respecta o retragere de minim 2m a construcțiilor pe partea stângă a parcelei și de minim 3m pe partea dreapta, cât și de minim 10m față de limita din spate a terenului.

- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora în condițiile respectării prevederilor codului civil.

- Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă numai în cazul în care acestea sunt înglobate sau alipite construcției principale, caz în care regimul sau maxim de înălțime este P. Garajele izolate vor fi retrase față de aliniament pe limita de implantare a clădirilor.

- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

b) **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină;

- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 2m.

c) **Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții** existente aflate la stradă **nu se admite.**

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5 16 și 17.

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 11. **Accese carosabile**

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

#### Art. 12. **Accese pietonale**

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

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### **Art. 13. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

#### **Art. 14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

#### **Art. 15. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 16. Terenul studiat are o formă potrivită pentru amplasarea unei construcții de locuințe colective.

#### **Art. 17. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de parter până la P+2E+Er.
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. În cazul de față P+2E+Er.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii
- se pot realiza subsol sau demisol, în condițiile în care studiul geotehnic o permite. Nivelul îngropat se consideră demisol dacă cota parterului este la cel mult 1,00m față de cota terenului natural.

#### **Art. 18. Aspectul exterior al construcțiilor**

##### **a) Dispoziții generale**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și cabluri de transmisie de date, tv și telefonie, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3m sau în podurile nemansardabile.

#### **b) Fațade**

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

#### **c) Acoperișuri**

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici de 45° - sau învelitori tip terasă.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

#### **Art. 19. Procentul de ocupare a terenului**

Zona are caracter rezidențial (locuințe) P.O.T. maxim = 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1,60.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **Art. 20. Parcaje**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

#### **Art. 21. Spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150mp de lot.

#### **Art. 22. Împrejuriri**

În cazul unor reparcelări și a realizării unor construcții noi, împrejuririle vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejuriri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Înălțimea acestor împrejuriri va fi de maximum 1,90m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60m și vor putea fi dublate de un gard viu.

Sunt permise elemente opace în planul împrejuririi dinspre stradă, inclusiv copertine, parapete de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejuriri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.

#### **CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Trasarea limitelor de parcelei se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Arh. Gabriel Szekely

