



## 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. Ioachim Miloia nr. 9**, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ

RLU aferent 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/ 91 republicata, 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
- Ca si surse de documentare s-au utilizat Regulamentul de Urbanism a PUG Timisoara aprobat, documentare la Primaria Municipiului Timisoara, propuneri urbanistice Etapa 3, PUG Timisoara 2012, studiu pe sit si legislatia aplicabila in vigoare .

#### 3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si **Regulamentul Local de Urbanism** aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, in limita terenului studiat in suprafata de **708 mp situat in Timisoara, str. Ioachim Miloia nr. 9**.

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.

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

Regulamentul de Urbanism aferent PUZ se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice ce face parte integranta din prezentul regulament astfel :

Terenul studiat in vederea intocmirii "**PUZ –LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**" in suprafata de 708 mp, se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea sudica acestuia,

Accesul pe teren se face dinspre str. Ioachim Miloia printr-o intrare uscata a cladirii P+2E existente.

Terenul reglementat in PUZ se învecineaza cu:

- la Nord: proprietate privata
- la Est: proprietate privata
- la Vest: str. Ioachim Miloia
- la Sud: proprietate privata

Terenul se află într-o zonă rezidențială de case parter, parter și 3 etaje cu mansardă, în zona sudică a Municipiului Timisoara. Parcela de teren studiată are latura vestică ca și front stradal pe o lungime de 16,99 m.

Parcela cu suprafața totală de 708 mp este situată adiacent străzii Ioachim Miloia, în intravilanul mun. Timisoara, într-o zonă predominant rezidențială iar funcțiunile complementare locuirii vor fi în concordanță cu specificul zonei și cu arhitectura imobilelor învecinate.

Construcția existentă pe terenul studiat se înscrie în specificul zonei atât ca volumetrie cât și ca finisaje utilizate. Nu se va modifica volumetria existentă a clădirii.

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	<b>BILC MARIN și BILC MANUELA-DELIA ABU-AWWAD ADNAN și ABU AWWAD CRISTINELA</b>	412846	412846	708 mp

Terenul studiat în PUZ este integral proprietate privată.

#### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

##### 4.1 Utilizări premise :

Funcțiunea principală a zonei este de LOCUIRE COLECTIVĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, **conform aviz de oportunitate nr. 26/16.07.2020**

Se admit funcțiuni de servicii și comerț în condițiile în care nu generează zgomot, au un program de funcționare până la orele 22<sup>00</sup> și nu produc trafic intens de autovehicule: spații comerciale în detaliu cu suprafața de max. 250 mp, servicii profesionale (birouri, agenții, reprezentanțe), cabinete medicale, dotări pentru sport, educație, cultură, compatibile cu locuirea, amplasate de regulă la parterul clădirii

Vor fi asigurate locurile de parcare pe parcelă, cf. Anexa 5 RGU, HG 525/1996, spații verzi amenajate, accese, alei, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare .

##### 4.2 Utilizări permise cu conditionari :

-Amenajarea la etajele superioare ale clădirii, în spațiile destinate locuirii, de sedii pentru firme cu max. 5 angajați, doar cu acordul legalizat a vecinilor direct afectați.

- Amplasarea de mobilier de grădina sau echipamente de joacă pentru copii pe spațiile verzi amenajate fără a diminua suprafața acestora

##### 4.3 Utilizări interzise :

-Activități și servicii care generează trafic important de marfă și persoane și au un program ce depășește ora 22<sup>00</sup>;

-Garaje sau construcții anexa pe terenul neconstruit;

-Activități sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-Depozitare en gros;

-Depozitare de materiale refolosibile și de substanțe chimice periculoase de tip Seveso ;

-Comerț en gros;

-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiul public, construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale;

#### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor care prin natură și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care necesită intervenții pt consolidarea clădirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislația în vigoare privind autorizarea și Codul Civil.

#### 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

##### 6.1 ORIENTARE FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire conform OMS 119/2014.

## 6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu pastrarea aliniamentului existent, respectarea zonei de implantare si a regimului maxim de inaltime.

## 6.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Se pastreaza amplasarea constructiei existente in aliniament conform Plansa U03- Reglementari Urbanistice -zonificare.

## 6.4 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

Se va pastra amplasarea constructiei existente pe limitele laterale cu respectarea Codului Civil si a normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 la Ministerului Sanatatii.

Se pastreaza amplasarea constructiei fata de fundul de proprietate la min.18.22m

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### 7.1 ACCESE CAROSABILE

Accesul la obiectiv se va face de pe strada Ioachim Miloia.

In incinta se vor prevedea alei carosabile, platforme si parcaje conform cu acordul de principiu al Comisiei de Circulatie a Primariei Municipiului Timisoara si de acordul Directiei de Mediu a Primariei Municipiului Timisoara.

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/1998.

### 7.2 ACCESE PIETONALE

Accesul pietonal se va face din strada Ioachim Miloia.

La trotuare se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

### 8.1 RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si de energie electrica pina la finalizarea constructiei autorizate .

### 8.2 REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Retele publice edilitare necesare se vor realiza de catre investitor sau de beneficiar. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

### 8.3 PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi), retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii - sunt proprietatea publica a localitatii.

### 8.4 AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.

c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine si numai spre santurile drumurilor publice sau strazi.

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

### 9.1. PARCELAREA. Nu este cazul.

### 9.2 INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de **P+2E+M** , cu pastrarea volumetriei constructiei existente.

### 9.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a) Autorizarea executarii constructiei este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.

c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor respecta HG 455/2014 in orice caz culori armonizate, în general – culori calde.

d) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

### 9.4 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.)

Procentul maxim de ocupare propus este de : **40.40%**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim **1.6**

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

### 10.1 PARCAJE, GARAJE

Parcajele s-au dimensionat corespunzator noii capacitatii functionale. Se vor asigura 14 locuri de parcare in incinta.

### 10.2 SPATII VERZI

Minim 15% din suprafata parcelei va fi amenajata ca si zona verde.

Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

### 10.3 IMPREJMUIRI

Imprejmuirea laterala si pe fundul de proprietate se poate realiza opac cu inaltimea totala de max. 2 m.

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### 1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor intravilan cu destinatia de locuinte individuala. 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 Igiена aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Terenul reglementat va cuprinde o subzona functionala si anume:

-subzona predominant rezidentiala pentru locuinte colectiva cu functiuni complementare la parterul imobilelor

### 2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este **LOCUIRE** cu functiuni complementare si dotarile aferente zonei de locuit.

### 3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

In afara functiunii de locuire, dezvoltarea propusa cuprinde si :

- spatii verzi amenajate in incinta ;
- circulatii, parcaje ;
- echipamente tehnico – editare

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice ale densificarii cvartalului prin **utilizarea sustenabila a fondului construit existent** cu mentinerea accesului auto si pietonal existent dinspre str. Ioachim Miloia , amenajarea parcajelor si a spatiilor verzi in incinta.

Intocmit,  
Arh.urb. Carmen Nicorici-Calance