



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent **PUZ "LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" Timisoara, str. Chisodei nr. 41, 43**, 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 50/91 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 **5390 mp situat in Timisoara, str. Chisodei nr. 41, 43**.

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 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**" in suprafata de 5390 mp, se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea sudica acestuia.

Accesul pe teren se face dinspre str. Chisodei.

Terenul reglementat in PUZ se învecineaza cu:

- la Nord: proprietate privata
- la Est: proprietate privata
- la Vest: str. Chisodei
- la Sud: proprietate privata

Terenul se află într-o zonă rezidențială de case parter, parter și 3 etaje cu mansarda, în zona sudică a Municipiului Timisoara. Parcela de teren studiată are latura vestică ca și front stradal pe o lungime de 41.71 m.

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	JURCA MARCEL DAN și JURCA SIMONA-AURICA	406737	406737	3723 mp
2.	COVASINTAN IOAN-IOSIF-NICOLAE	427117	427117	1667 mp

Terenul studiat în PUZ este integral proprietate privată.

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

4.1 Utilizari premise :

Funcțiunea principală a zonei este de LOCUIRE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, conform aviz de oportunitate nr. 1/21.01.2021

Se admit funcțiuni de servicii și comerț în condițiile în care nu generează zgomot, au un program de funcționare până la orele 22⁰⁰ 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 .

Sv - spații verzi publice

Este permisă amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare ce deservește zona și amplasarea de echipamente și dotări pentru locuri de joacă pentru copii pe terenuri definite ca și zone verzi, pe parcelă nr.15

- a) Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafață de 200 mp de parcelă construibilă pentru fiecare casă. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcelă vecină.
- c) Spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 30% din suprafața lotului.
- e) Pe zonele definite ca și spații verzi se va respecta legislația privind protecția mediului. Este permisă amplasarea locurilor de joacă pentru copii cu respectarea HG 24/2007 actualizată privind amenajarea spațiilor verzi în intravilanul localităților. Construcțiile aferente vor avea regim de înălțime maxim parter.
- f) Este permisă amplasarea dotărilor pentru utilități publice spațiile verzi cu respectarea HG 24/2007 actualizată.

C - cai de comunicație: strazi , parcaje și drumuri de deservire, plantații de protecție/aliniament

Infrastructura cailor de comunicație va include și echipamentele tehnico – edilitare ce deservește zona

Se vor respecta suprafețele minime ale spațiilor de locuit în conformitate cu Anexa 1-Exigente minime pentru locuințe, din Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.

4.2 Utilizari permise cu conditionari :

Garaje, carporturi publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

Se pot amplasa pe oricare limită de proprietate dar să nu depășească 3.00m înălțime maximă.

4.3 Utilizari interzise :

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

-Depozitare en gros.

-Depozitare de materiale refofosibile.

-Comerț en gros.

-Comerț en detaliu în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.

-Stații de întreținere auto;

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

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

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura 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 legislatia in vigoare privind autorizarea si Codul Civil.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 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 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. 6.00m pentru P+1 E+M, respectiv 8.00m pentru Er (etaj retras)

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 ACCESE CAROSABILE

Accesul se va face de pe strada Chisodei.

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 Chisodei.

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

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

8.3 PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Rețelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi), rețelele 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.

a) Proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pieton, alei sau parcuri.

b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 185mp pentru constructii izolate sau cuplate.

c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.

9.2 INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de **S+P+1E+M**.

Inaltimea la streasina maxim admisa 7.00m

Inaltimea la coama maxim admisa 9.00m

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 gollerilor, 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.)

P.O.T. maxim propus pentru locuinte este de : **35 %** respectiv **40%** pentru locuinte si functiuni complementare

C.U.T. maxim de utilizare a terenului pentru locuinte este maxim **0.7** respectiv **1,2** pentru locuinte si functiuni complementare

- **pentru lotul 2:** POT – ul maxim va fi de maxim 40%, CUT-ul maxim de 1,2 regim de inaltime maxim S+P+1E+M, H maxim cornisa = 7 m, H maxim coama = 9 m, functiunea propusa – locuinta cu functiuni complementare la parter (cu maxim 2 apartamente), limita de implantare a constructiilor va respecta retagerea de 15 m fata de limita laterala dreapta, retragerea fata de limita laterala dreapta – la aliniamentul strazii Chisodei si pe limita posterioara, retragerea fata aliniament - minim H/2 dar nu mai putin de 3 m, nu se vor realiza garduri inspre drumul de acces;

- **pentru loturile 3 – 7:** POT – ul maxim va fi de maxim 35%, CUT-ul maxim de 0,7, regim de inaltime maxim S+P+1E+M, H maxim cornisa = 7 m, H maxim coama = 9 m, functiunea propusa – locuinte unifamiliale, modul de ocupare al parcelarului – înşiruit, astfel limita de implantare a constructiilor va respecta retagerea fata de limita laterala stanga a parcelei 3, retragerea fata de limita laterala dreapta a parcelei 7 si aliniament - minim H/2 dar nu mai putin de 3 m, retragerea fata de limita posterioara minim 6 m, nu se vor realiza garduri inspre drumul de acces;

- **pentru lotul 8:** POT – ul maxim va fi de maxim 35%, CUT-ul maxim de 0,7, regim de inaltime maxim S+P+1E+M, H maxim cornisa = 7 m, H maxim coama = 9 m, functiunea propusa – locuinte unifamiliale, modul de ocupare al parcelarului – izolat, astfel limita de implantare a constructiilor va respecta retagerea fata de limita laterala dreapta de 5 m, respectiv retragerea fata de limita laterala stanga si aliniament - minim H/2, dar nu mai putin de 3 m, retragerea fata de limita posterioara minim 6 m (pentru loturile 3 – 14), respectiv limita de implantare nu va depasi amprenta la sol a constructiei existente pe parcela pentru lotul 15, nu se vor realiza garduri inspre drumul de acces;

- **pentru loturile 9 – 15:** POT – ul maxim va fi de maxim 35%, CUT-ul maxim de 0,7, regim de inaltime maxim S+P+1E+M, H maxim cornisa = 7 m, H maxim coama = 9 m, functiunea propusa – locuinte unifamiliale, modul de ocupare al parcelarului – izolat sau cuplat (nu insiruit), astfel limita de implantare a constructiilor va respecta retagerea fata de limitele laterale si aliniament - minim H/2 dar nu mai putin de 3 m (pentru lot 9 retragerea fata de limita laterala dreapta va fi de minim 5m), retragerea fata de limita posterioara minim 6 m, respectiv limita de implantare nu va depasi amprenta la sol a constructiei existente pe parcela pentru lotul 15, nu se vor realiza garduri inspre drumul de acces;

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

10.1 PARCAJE, GARAJE,CARPORTURI

a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni. Acestea se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca 3.00m inaltime maxima

b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa aiba asigurate in incinta proprie minimum 1,5 locuri de parcare/ unitate locativa.

c) Amplasare parcajelor, carporturilor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor

f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.

g) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

- parcajele (parcarea publică) nu vor fi amplasate în fața spațiului verde, acestea vor fi amplasate pe o latură mărită astfel încât să acomodeze parcaje pe 2 laturi;
- accesul auto se va asigura dinspre strada Chisodei din drumul nou propus (PTT 1) cu profil stradal de 8 m, pana la zona de parcaje si in rest, se va asigura accesul pietonal si doar acces auto ocazional (pentru masini de interventii, autospeciale);

10.2 SPATII VERZI

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de 30.00 % spatii verzi amenajate pe fiecare parcela in parte.

Permisuni :

a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.

b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 200 mp de parcela construibila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.

e) Pe zonele definite ca si spatii verzi se va respecta legislatia privind protectia mediului. Este permisa amplasarea locurilor de joaca pentru copii cu respectarea HG 24/2007 actualizata privind amenajarea spatiilor verzi in intravilanul localitatilor. Constructiile aferente vor avea regim de inaltime maxim parter.

f) Este permisa amplasarea dotarilor pentru utilitati publice spatiile verzi cu respectarea HG 24/2007 actualizata.

Interdictii :

d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

10.3 IMPREJMUIRI

a) Proprietatile de pe cuprinsul intravilanului destinate locuirii individuale vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite, mai putin cele cuprinse in subzona de locuinte colective si servicii care cu vor avea imprejmuire.

b) Spre frontul stradal nu se vor executa imprejmuiri, iar la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, se vor realiza imprejmuiri transparente, cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea pot fi dublate sau realizate cu gard viu, cu soclu de maximum 60 cm.

c) De la constructie pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de **2,0 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 locuire individuala, maxim doua apartamente /parcela. 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 colective maxim 2 apartamente si functiuni complementare la parterul imobilelor

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea 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, garaje, carporturi ;
- echipamente tehnico – edilitare

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. Chisodei, amenajarea parcajelor si a spatiilor verzi in incinta.

Intocmit,

Arh.urb. Marius Nicorici-Calance

