



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent **PUZ - "DEZVOLTARE ZONA MIXTA"** Timisoara, str. Sfantii Apostoli Petru si Pavel nr. 21 si 21A, 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 **1368 mp situat in Timisoara, str. Sfantii Apostoli Petru si Pavel nr. 21 si 21A.**

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 – DEZVOLTARE ZONA MIXTA**" in suprafata de 1368 mp, se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea nord-estica a acestuia

Accesul pe teren se face dinspre str. Holdelor.

Terenul reglementat in PUZ se învecineaza cu:

- la Nord: teren proprietate privata
- la Est: str. Holdelor si teren proprietate Statul Roman
- la Vest: teren proprietate privata
- la Sud: str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel

Terenul se află într-o zonă mixta de locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime de pana la S+P+4E/S+P+4E+M, in zona nord-estica a Municipiului Timisoara. Parcela de teren studiata are latura sudica ca si front stradal pe o lungime de 9.49 m.

Parcelatele au suprafata totala de 1368 mp sunt situate adiacent strazilor Sfintii Apostoli Petru si Pavel si Holdelor, in intravilanul mun. Timisoara, intr-o zona predominant rezidentiala iar functiunile complementare locuirii vor fi in concordanta specificul zonei si cu arhitectura imobilelor invecinate.

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	JURCA RADOICA JURCA GHEORGHE	441341	441341	449 mp
2.	JURCA RADOICA JURCA GHEORGHE	441342	441342	919 mp

Terenul studiat in PUZ este integral proprietate privata.

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

4.1 Utilizari premise :

Funcțiunea principala a zonei este de ZONA MIXTA, conform aviz de oportunitate nr. 06 din 11.02.2021

Funcțiuni complementare locuirii la parter, apartamente in regim hotelier si locuire colectiva la etajele 1,2, respectiv etaj retras.

Funcțiunile complementare locuirii :

- functiuni admise: hotelier- apartamente in regim hotelier, spatii comerciale, birouri pentru activități administrative si de administrarea afacerilor, financiar-bancare, spatii comerciale en detail, spatii culturale de tip galerie de arta, spatii pentru servicii de sănătate de tip cabinet medical pentru medicina de familie, stomatologie, farmacie, activitati profesionale liberale, sociale si personale nepoluante, complementare cu funcțiunea de locuire, cu caracter public și privat care nu produc poluare fonica si noxe de orice fel ,

-dotările de interes semi-public: accese pietonale; accese carosabile, parcaje, spații verzi amenajate, rețele tehnico – edilitare.

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 .

4.2 Utilizari permise cu conditionari :

-Amenajarea in spatiile destinate locuirii de sedii pentru firme, cu max. 5 angajati, doar cu acordul legalizat a vecinilor direct afectati.

- Amplasarea de mobile de gradina sau echipamente de joaca pentru copii pe spatiile verzi amenajate fara a diminua suprafata acestora

4.3 Utilizari interzise :

-Activitati si servicii care genereaza trafic important de marfa si persoane si au un program ce depaseste ora 24.00;

-Garaje sau constructii 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 refofosibile si de substante 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 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 si Codul Civil.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Retrageri fata de limita de vest – 5 m pentru parcela nr. 2, respectiv 2 m pentru parcela nr. 1;
- Retrageri fata de limitele de nord ale parcelelor – minim 5.00m;
- Retrageri fata de limitele de sud – minim 5.00m (pentru parcela 1) si minim 10.00m (pentru parcela 2)
- Retrageri fata de limitele de est – 0 m (lipit de limita de proprietate)

NOTA: Este permisa depasirea limitei de aliniere cu balcoane, bovindouri, console conform legislatiei in vigoare

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 incat 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

Constructiile propuse se vor amplasa conform Plansa U03- Reglementari Urbanistice -zonificare.

6.4 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

Constructiile se vor amplasa cu respectarea Codului Civil si a normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 la Ministerului Sanatatii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 ACCESE CAROSABILE

Accesul la obiectiv se va face de pe strada Sfintii Apostoli Petru si Pavel respectiv de pe strada Holdelor. 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 Holdelor. 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+Er.**

H maxim= 14.00m

Aceasta inaltime poate fi depasita cu etajul tehnic in limita a maxim 2.50m

9.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor 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, paleta 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 : **70%**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim **2.0**

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

10.1 PARCAJE, GARAJE

Parcagele s-au dimensionat corespunzator noii capacitatii functionale. Se vor asigura 17 locuri de parcare in incinta.

10.2 SPATII VERZI

- a) Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafata de 200 mp de zona neconstruita. Arborii se vor planta la min. 1 m de parcela vecina.
- b) Spatiul plantat pe parcela nu va fi mai mic de 10% din suprafata lotului la nivelul terenului, respectiv 20% din suprafata lotului la nivelul terasei.
- c) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatiu special amenajat.

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 colective si functiuni complementare. 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 **ZONA MIXTA - 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, parcage ;
- echipamente tehnico – edilitare

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice ale densificarii cvartalului prin **utilizarea sustenabila a fondului existent**, amenajarea parcajelor si a spatiilor verzi in incinta.

Intocmit,
Arh.urb. Marius Nicorici-Calance