

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, 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 autorizar area 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/ 91republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- 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
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical 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 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- 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, PUZ Vasia Vasilescu-Lacului aprobat prin HCL 184/2003
- Studiu geotehnic

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat in suprafata de 11955mp situat in Timisoara, str. Nicolae Andreescu – Vasia Vasilescu (Laurentiu Nicoara).

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.

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA10-12, sc.A, ap.1, tel. fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216
Capital social 10000 RON, CUI R 12754326, ORC : J35/190/2000, e-mail: art@tectonics.ro
RO36MIRO0000400106970001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA , RO09TREZ6215069XXX000924 TREZORERIA TIMISOARA

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale .

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 :

- Nord - strada Nicolae Andreescu
- Sud – strada Vasia Vasilescu (Laurentiu Nicoara)
- Est - proprietate privata top 429/a/2, respectiv domeniu public
- Vest - proprietate publica in administrarea CFR

Parcela cu suprafata totala de 11955 mp este situata adiacent strazilor Nicolae Andreescu si Vasia Vasilescu (Laurentiu Nicoara) intr-o zona predominant rezidentiala. Functiunile complementare locuirii, respectiv cele de locuire temporara, sunt in concordanta si cu arhitectura imobilelor invecinate.

Constructia ce se va construi pe terenul studiat se va inscrie , ca si accent, in zona atat ca volumetrie cat si ca finisaje utilizate .

Terenul este integral proprietate privata .

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

4.1 Utilizari premise :

Functiunea principala a zonei este **LOCUIRE** iar principalul beneficiar al activitatii de reglementare este populatia

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:

- principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice prin amplasarea constructiilor principale de locuinte in afara zonei cu plantatii de protectie
- inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediul si sanatatea oamenilor
- amenajarea cf. normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte
- creerea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusive populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

4.2 Utilizari premise cu conditionari :

- pe parcelele alocate dotari ale zonei de servicii este permisa realizarea de spatii de alimentatie publica, de comert, servicii profesionale (birouri , agentii, reprezentante) cabinete medicale, dotari pentru sport, educatie, cultura , etc. . ,
- se admit si alte functiuni la parterul cladirilor (servicii, comert etc.) in conditiile in care nu genereaza zgomot , au un program de functionare pina la orele 22⁰⁰ si nu produc trafic intens de autovehicule.
- este permisa realizarea de functiuni complementare : institutii si servicii de utilitate publica sau privata , cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcela, cf. Anexa 5 RGU, HG 525/1996 , spatii verzi amenajate, accese, alei, parcaje , garaje, retele tehnico-edilitare

4.3 Utilizari interzise :

- Este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, ateliere, unitati pentru prestari servicii cu exceptia celor amintite mai sus, dotari comerciale mari , depozite, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA10-12, sc.A, ap.1, tel. fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216
Capital social 10000 RON, CUI R 12754326, ORC : J35/190/2000, e-mail: art@tectonics.ro
RO36MIRO0000400106970001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA , RO09TREZ6215069XXX000924 TREZORERIA TIMISOARA

- Orice activitati poluante
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele invecinate
- panouri mari publicitare (peste 5mp) pe spatiile verzi sau pe cladiri.

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.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.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 1,30h.

art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face c cf. Plansa U04 - Reglementari Urbanistice

art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a. Distanța fata de limita de separare a terenurilor va respecta Codul Civil

b. Cladirile principale se vor amplasa la minim **10.00 m** fata de limita posterioara a lotului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1.) ACCESE CAROSABILE

Accesul rutier la proprietati se asigura din aceasta strada, racordarile necesare aflandu-se in incinta proprietatilor respective. Se realizeaza astfel accesul la platforma de parcare precum si la spatiile destinate serviciilor. Imbracamintea drumului de acces este definitiva corespunzatoare unei strazi de categoria a IV a , asigurand o capacitate portanta de 400 Dan/cmp.

art.2.) ACCESE PIETONALE

Atat in lungul strazii de deservire locala a proprietatilor cat si in jurul constructiilor propuse s-a prevazut realizarea de trotuare pietonale decalate cu +12 cm. fata de carosabil, cu latimi cuprinse intre 1.5 m si 0.90 m avand o imbracaminte din dale prefabricate .

La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

art.1.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) 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 .

art.2.) REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Retele publice edilitare se vor realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

art.3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

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

art.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, strazi sau canale de desecare.

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

Art.1. PARCELAREA.

- a) Suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pietee, alei, fundaturi sau parcuri vor trece in domeniul public
b) La parcelarea unor terenului pe langa terenul necesar deschiderii de strazi, pietee, alei, fundaturi sau parcuri este obligatorie rezervarea unei suprafete de teren de 7% in scopuri de utilitate publica (spatiu comercial, cabinet medical, scoala, biserica , dotari pt. cultura sau sportive) potrivit zonificarii functionale din P.U.G. cat si din P.U.Z.-ul aprobat, terenuri ce pot fi supuse schimbului sau achizitionarii contra cost la justa valoare, de catre administratia publica.
c) Prin parcelare se vor asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 150 mp pentru constructii izolate sau cuplate cu front minim de 12,0 m conform RGU.
d) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.

Art.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim este de **D+P+3E+M** conform plansei U04 reglementari urbainstice .

Art.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 fi alb, ocru, vernil, in general culori armonizate.
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.

Art.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).

P.O.T. - propus este de max. **40%**

C.U.T. – propus este de max. **2.**

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

Art.1. PARCAJE, GARAJE

S-au dimensionat corespunzator gradului de monitorizare mediu si a noii capacitati functionale Parcajele sunt prevazute cu spatii independente .

Art.2. SPATII VERZI

Zonele ramase libere vor fi amenajate ca spatii verzi , prevazandu-se imbracarea cu pamant vegetal si insamantare cu ierburi perene.

Pe laturile proprietatii se vor planta arbusti ornamental.

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

Art.3. IMPREJMUIRI

- a) Imprejmuirea va avea un soclu de max. 60 cm si inaltimea totala de max.1.80 m. Zona de deasupra soclului va fi semitransparenta

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. UTILIZARI PERMISE

- este permisa constructia de cladiri pentru locuinte cu spatii pentru parcare masini aferente
- spatii verzi parc si plantatii de protectie/aliniament
- circulatii; parcaje si alei
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona
- conversia locuintelor in functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit cu obtinerea in prealabil a acordului vecinilor si respectarea POTmax = 40%.

2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- pe parcelele alocate dotari ale zonei de servicii este permisa realizarea de spatii de alimentatie publica, de comert, servicii profesionale (birouri , agentii, reprezentante) cabinete medicale, dotari pentru sport, educatie, cultura , etc. .
- se admit si alte functiuni la parterul cladirilor (servicii, comert etc.) in conditiile in care nu genereaza zgomot , au un program de functionare pina la orele 22⁰⁰ si nu produc trafic intens de autovehicule.
- este permisa realizarea de functiuni complementare : institutii si servicii de utilitate publica sau privata , cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcela, cf. Anexa 5 RGU,HG 525/1996 , spatii verzi amenajate, accese, alei, parcaje ,garaje, retele tehnico-edilitare
- modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin
a)intocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu in zonele studiate propuse in reglementari sau pt modificari de amplasament ,
b)Proiect Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT ,conform legislatiei de urbanism in vigoare

3. INTERDICTII TEMPORARE

- necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de ap, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul se urmeaza a trece in domeniu public.
- interdictie de construire pe zona de protectie a conductelor Colterm pina la devierea acestora pe domeniul public .

4. UTILIZARI INTERZISE

300576, TIMISOARA, ROMANIA, b-dul EROILOR de la TISA10-12, sc.A, ap.1, tel. fax 40-0256- 201491, 0721 850247, 0728 267216
Capital social 10000 RON, CUI R 12754326, ORC : J35/190/2000, e-mail: art@tectonics.ro
RO36MIRO0000400106970001 PRO CREDIT BANK TIMISOARA , RO09TREZ6215069XXX000924 TREZORERIA TIMISOARA

- Este interzisă amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, ateliere, unitati pentru prestari servicii cu exceptia celor amintite mai sus, dotari comerciale mari , depozite, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.
- Orice activitati poluante
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele invecinate
- panouri mari publicitare (peste 5mp) pe spatiile verzi sau pe cladiri.

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc :

L – LOCUIRE D+P+3E +M, POT = 40% CUT 2

C – CAI DE COMUNICATIE

ZV – ZONA VERDE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.G. Timisoara , respectiv PUZ aprobat prin HCL construire cladiri de tip urban .

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 Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta : Locuire pentru care se aplica regulile prezentului Regulament

Intocmit,
Arh. Carmen Nicorici Calance