

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ: LOCUINȚE UNIFAMILIALE SAU PENTRU MAXIM DOUĂ FAMILII

Strada Nicolae D. Cocea, Nr. 66/a, Timișoara, Județul Timiș, identificat prin CF. nr. 445 291

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) **Regulamentul local de urbanism** este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

2) **Regulamentul local de urbanism** stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

3) **Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism** aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 2382 mp, situat pe teritoriul municipiului Timișoara, în partea de sud – est a teritoriului intravilan, pe strada Nicolae D. Cocea, nr. 66/a.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1) La baza elaborării prezentului **Regulament local de urbanism** stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată

H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

Zonificarea funcțională propusă prin *P.U.Z.* va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de *Reglementări urbanistice - U03*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Articolul 3 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Articolul 4 - Zone construite protejate

În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Articolul 5 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Articolul 6 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor 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 asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Articolul 7 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Articolul 8 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei.

Articolul 9 - Procentul de ocupare a terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

$$P.O.T. \text{ maxim} = 35\% \text{ și } C.U.T. \text{ maxim} = 1,1$$

Articolul 10 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Articolul 11 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism – R.G.U.: amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobare normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Articolul 12 - Amplasarea față de drumuri publice

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare).

Articolul 13 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Terenul nu se află în zona de protecție sau în zona de siguranță a C.F.R., prin urmare amplasarea construcțiilor pe teren nu este condiționată de aceasta.

Articolul 14 - Amplasarea față de aliniament

Amplasarea se va face în limita zonei construibile conform planșei U03 - *Reglementari urbanistice*.

Articolul 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa U03 - *Reglementari urbanistice*.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Articolul 16 - Accese carosabile**

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform *anexei 4* din Regulamentul General de Urbanism - R.G.U.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, direct sau prin servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 17 - Accese pietonale

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**Articolul 18 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Articolul 19 - Realizarea de rețele edilitare

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canalizare, electricitate, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supratrană a rețelelor de echipare a clădirilor.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI AL CONSTRUCȚIILOR**Articolul 20 - Parcelarea**

Clădirile vor fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică direct sau prin servitute. Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Articolul 21 - Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă la cornișă admisibilă a clădirilor este 10 m la cornișă și 13 m înălțime maximă, respectiv un regim de înălțime de maxim, cu trei niveluri supratrană în următoarele tipuri de configurații: D+P+M sau D+P+1E sau S+P+1E+M sau S+P+2E.

Articolul 22 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, dar cu condiția realizării unei compoziții care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 23 - Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

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. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Articolul 24 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform cu avizul de oportunitate având cel puțin 30% din suprafața parcelelor de locuire rezultate ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu verde în jurul construcției.

Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.

În zona verde sunt permise – spații plantate, circulații pietonale din care unele carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, mobilier urban, amenajări pentru joc, sport și odihnă.

Articolul 25 - Împrejmuiuri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiuri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului).

Se recomandă împrejmuiuri vegetale sau împrejmuiuri transparente îmbrăcate în vegetație.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei studiate în *Planul urbanistic zonal* – ZONĂ REZIDENȚIALĂ: LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

Subzonă locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii – locuințe individuale, locuințe pentru maxim două familii, comerț, servicii comerciale, servicii diverse, sedii de firme, profesionale etc., agenții de turism, cofetării, patiserii, sedii ale unor organizații culturale și științifice, învățământ (afterschool / grădiniță), cercetare, sănătate și asistență socială (cabinete medicale, farmacii), birouri profesii libere, parcaje la sol, spații libere pietonale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Locuințe unifamiliale sau pentru maxim două familii

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Funcțiunea dominantă este de zonă rezidențială compusă din locuințe individuale sau pentru maxim două familii cu caracter urban și semi-urban cu regim maxim de înălțime cu maxim trei niveluri supraterane (D+P+M sau D+P+1E sau S+P+1E+M sau S+P+2E).

Articolul 2 Funcțiunile complementare admise ale subzonei sunt:

- instituții publice, servicii și comerț;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:

Articolul 3 Utilizări permise:

- locuințe individuale sau pentru maxim două familii;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnicoedilitare necesare zonei;
- birouri, sedii financiarbancare, etc.

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții :

- servicii a căror existență nu afectează negativ funcțiunea de bază.

Articolul 5 Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro-zootehnice;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

Articolul 6 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație (străzi majore, principal, secundare stabilite în P.U.Z.)

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Articolul 7 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Articolul 8 Zone construite protejate

Nu este cazul.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Articolul 9 Expunerea la riscuri naturale – amplasarea construcțiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 10 Expunerea la riscuri tehnologice – amplasarea construcțiilor este permisă în zone neexpușe la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, etc.).

Articolul 11 Asigurarea echipării edilitare – amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (branșament de apă, racord la canalizare, branșament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 12 Procentul de ocupare a terenului - pentru zona de locuire individuală și funcțiuni complementare se prevăd următorii indici de ocupare a terenului:

ZONA	P.O.T. max.	C.U.T. max.	Regim maxim de înălțime	H max. cornișă (m)	H max. (m)
LOCUINȚE UNIFAMILIALE SAU PENTRU MAXIM DOUĂ FAMILII	35,00 %	1,1	Maxim 3 niveluri supraterane (D+P+M sau D+P+1E sau S+P+1E+M sau S+P+2E)	10	13

Articolul 13 Lucrări de utilitate publică – clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Articolul 14 Orientarea față de punctele cardinale - se va respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform cu anexa 3 din R.G.U.: pentru locuințe „se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor” și a O.M.S. 119/2014: „Amplasarea clădirilor destinate locuirii trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Articolul 15 Amplasarea față de drumuri publice – clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Articolul 16 Amplasarea față de căi ferate din administrația C.F.R.: nu e cazul

Articolul 17 Amplasarea față de aeroporturi: nu e cazul

Articolul 18 Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea față de aliniament se va face în limita zonei construibile, conform planșei U03 - *Reglementari urbanistice*, construcțiile propuse se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament (limita nord);

Articolul 19 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa U03 - *Reglementari urbanistice*.

- Retrageri minime față de aliniament (limita nord): 6 m;
- Retrageri minime față de limita posterioară (limita sud): 10 m;
- Retrageri minime față de limitele laterale:
 - Construcțiile propuse se vor amplasa la minim 2 m față de limitele laterale (est,vest) ale P.U.Z.- ului pentru construcțiile cu regim de înălțime maxim S/D+P și construcții P+M și la H/2 pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime mai înalt;
 - În zona de implantare conform planșei U03 - *Reglementari urbanistice* distanța construcțiilor propuse față de limitele laterale ale parcelelor rezultate prin P.U.Z. va fi de minim 2 m (dacă nu este calcan); construcțiile se pot realiza pe limitele laterale, cu acordul vecinilor conform codului civil;
- 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 (maxim o construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite tip carport mai aproape de cei 2 m sau pe calcan, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă;

Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, pavilioane, etc.).

Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute balcoane, dar acestea nu pot fi mai late de 1.7 metri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 20 Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 21 Accese pietonale.

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

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 22 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară – se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 23 Realizarea de rețele edilitare – autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

SReguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Articolul 24 Parcelarea

P.U.Z.-ul permite operațiuni topo-cadastrale de unificare și dezmembrare în 4 loturi, fiecare lot va avea asigurat accesul conform planșei de Reglementări Urbanistice nr. U03

Clădirile vor fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct sau prin servitute dintr-o circulație publică. Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Articolul 25 Înălțimea construcțiilor

În corelare cu zonificarea propusă și cu limitele de implantare a clădirilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi:

H.max la cornișă = 10 m, H.max = 13 m, respectiv un regim maxim de înălțime cu maxim trei niveluri supraterane (D+P+M sau D+P+1E sau S+P+1E+M sau S+P+2E).

Articolul 26 Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, fără a se afecta caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Articolul 27 Parcaje – Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Articolul 28 Spații verzi și plantate – Se vor crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, dar nu mai puțin de 30% din suprafața parcelelor rezultate și se va planta un arbore la fiecare 200 mp de zona verde rezultată;

Articolul 29 Împrejurimi - sunt recomandate împrejuririle de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.). Se admite ca gardul să fie înlocuit cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu. Se admite și inexistența unei împrejurimi.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu este cazul.

Întocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU