

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** **afereent proiectului**

### **„PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E”**

**Timisoara, str. Closca, nr. 83, CF 406060, Top. 406060;**

#### **I. Baza legala**

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

La baza elaborării Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM–010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ
- GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 50/2001.
- Reglementările cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al PUZ.
2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:
  - pe terenuri libere neconstruite.
3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Municipiului Timisoara, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si a legii 453/2001.
4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a retelelor tehnico-edilitare
5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.
6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:
  - Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
  - verificarea dreptului de utilizare asupra terenului ( proprietate, concesiune, etc.);
  - protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
  - incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea;

- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- 7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinatiei zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:
  - constructiile si amenajarile cu alte destinatii, complementare sau diferite de functiunea dominanta a zonei respective, nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masurile de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita prin P.U.Z.;
  - se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z..
- 8. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z..
- 9. Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, imprejmui, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

## **II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

### **1. Reguli de utilizare a terenurilor**

#### **1.1. Modul de utilizare a terenurilor**

Zona studiata in cadrul PUZ se incadreaza ca zona functionala in categoria terenurilor pentru constructii si amenajari.

#### **1.2. Functiunea dominanta**

Functiunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala — locuinte colective.

Locuintele vor fi de tip colectiv si se vor situa la etaje cu respectarea Legii Locuintei nr. 114/1996 actualizate.

#### **1.3. Functiuni complementare admise in afara functiunii de locuire:**

Spatii verzi, circulatii auto, parcaje la subsol, spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibratii) complementar zonei de locuit.

Functiunile complementare pot fi: spatii pentru servicii profesionale, birouri si comerț de capacitate redusă (de exemplu: cabinet medical, farmacie etc.) cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
- activitatea să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între 8:00-20:00

#### **1.4. Utilizare functionala**

##### **• Utilizarile permise:**

- construirea de locuinte colective la etaje;
- utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuinte colective pentru comert, servicii sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei.
- amenajarea de parcaje la subsol si in incinta parcelei.

##### **• Interdictii temporare:**

- Nu este cazul.

##### **• Utilizari interzise**

- Este interzisa amplasarea unitatilor industriale.
- Construirea de gospodarie comunale si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii, altele decat cele permise.

## **2. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor**

### **2.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitand orientarea exclusiv nord.

Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit.

### **2.2. Amplasarea fata de drumurile publice**

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin PUZ.

### **2.3. Amplasarea fata de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Retragerea acestei limite fata de aliniament a fost stabilita la 0.00 m conform aliniamentului stradal existent.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

### **2.4. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele**

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei.
- Retragerea fata de limita laterala dreapta este de minim 5.00 m sau h/2 pentru cladirile cu regim de inaltime peste P+1E.
- Retragerea fata de limita laterala stanga este de minim 2.00.
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 11.00 m pentru parter, etajul 1 si etajul 2 si minim 13.00 m pentru etajul 3 - conform plansei 03.Reglementari Urbanistice;
- In ambele situatii se vor deschide goluri inspre limitele laterale si spre limita de fund a vecinatatii respectand prevederile codului civil;
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;
- Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel putin 2,00 m de limita posterioara sau pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3.00 m.

## **3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **3.1. Accese carosabile**

Executia accesului carosabil si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Pentru parcela identificata prin CF 406060 se va realiza acces si iesire din strada Closca.

Accesul la cladire va fi dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

### **3.2. Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit destinatiei si importantei constructiei.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

## **4.Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### **4.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- după realizarea rețelelor centralizate de utilități publice, beneficiarul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

#### 4.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către regiile publice abilitate sau primarie.

Lucrarile de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiar sau investitor. Rețelele stradale de alimentare cu apă, gaze, energie electrică și telecomunicații se vor executa subteran.

#### 4.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a municipiului Timisoara.

Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

### **5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### 5.1. Parcelarea

- Nu este cazul întrucât parcela pe care se elaborează documentația PUZ nu implică dezmembrare, iar frontul stradal este mai mic decât adâncimea parcelei;
- Retragerea față de limita proprietății de la strada a fost stabilită la 0.00 m conform aliniamentului stradal existent față de strada Closca și la minim 11 m față de limita posterioară pentru parter, etajul 1 și etajul 2 și minim 13.00 m pentru etajul 3 conform planșei 03. Reglementări Urbanistice.

#### 5.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de:

- maxim  $S + P + 3E$  cu înălțimea maximă de 13.00 m la cornișă (streșină) și 16.00 m maxim la coama.

Înălțimea la coama acoperișului este determinată de mărirea construcției cu rezolvarea mansardei doar pe un singur nivel.

#### 5.3. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situație, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane. Sunt interzise imitațiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto sau pietonal.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi deschise, pastel, armonizate

Se recomandă realizarea de construcții cu acoperișuri tip șarpantă și învelișuri din materiale ceramice sau tablă imitație țigla – în culori imitând culoarea ceramicii naturale.

Iluminarea spațiilor din mansarde se va face prin lămpi sau ferestre amplasate în planul acoperișului.

#### 5.4. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc în funcție de destinația construcției care urmează să fie amplasată și de condițiile de amplasare pe teren.

- o **POT** - maxim 40 %;
- o **CUT** - maxim 1,60;

### **6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### 6.1. Parcaje, garaje, anexe:

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un loc de parcare pentru fiecare apartament la care se va adăuga un spor de 15% din numărul total de locuri de parcare, iar pentru zona de servicii de la parter locurile de parcare se vor calcula conform RGU.

În cazul garajelor subterane, panta de acces va începe după limita proprietății.

Se interzice executarea pe loturile destinate extinderii de locuinte a oricarui alt tip de constructii de orice natura cu exceptia dotarilor: piscina, chioscuri, pergole, umbrare

Constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelasi spirit ca si cladirile de locuit.

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul fiecarei parcele.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/ 1996 republicata si a normativelor in vigoare.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

#### 6.2.Spatii verzi

Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 150 mp de lot.

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile.

Se va asigura un procent de 25.00% spatiu verde in cadrul parcelor.

Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.

Arborii existenti vor fi pastrati pe cat posibil. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.

Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare, sau la schimbarea de functiune intre parcele.

#### 6.3.Imprejmui

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se vor realiza imprejmuii transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuii va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu inaltimea cuprinsa intre 0,45 - 0,60 m si vor putea fi dublate de gard viu.

Pentru delimitarea parcelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri se pot realiza imprejmuii opace, din zidarie sau lemn cu inaltime de maxim 2,00 m.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

### **IV. Zonificarea functionala**

#### **UTR1 – Locuinte colective cu servicii la parter**

##### **CARACTERISTICI**

Zona de locuit si functiuni complementare studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde:  
constructie cu regim de inaltime S+P+3E.

##### **REGLEMENTARI**

CertIFICATELE de Urbanism si Autorizatiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decat dupa avizarea si aprobarea documentatiei P.U.Z. si realizarea cailor de comunicatii.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

##### Funciunea dominanta

Funciunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala - locuinte colective.

##### Funciuni complementare admise

In afara functiunii de locuire, zona va putea avea si functiuni complementare:

Spatii verzi, circulatii auto, parcaje la subsol, spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibratii) complementar zonei de locuit.

Funciunile complementare pot fi: spatii pentru servicii profesionale, birouri si comerț de capacitate redusă (de exemplu: cabinet medical, farmacie etc.) cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să implice maximum 5 persoane

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
- activitatea să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între 8:00-20:00

## **V.Prevederi la nivelul unitatilor teritoriale de referinta**

Unitatile teritoriale de referinta – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are un U.T.R.

Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. 1 „Dispozitii generale”, cat si prescriptiile prevazute in „Regulamentul de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita( $S_c$ ) si suprafata terenului ( $S_t$ ) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii

$$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp).$$

## **Regulament de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta**

### **ZONA DE LOCUIT CU SERVICII LA PARTER- UTR 1**

#### **1.LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER**

#### **DELIMITARI SI CARACTERISTICI**

##### Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu strada Closca ;
- la vest cu parcela privata cu destinatia locuinta;
- la est cu parcela privata cu destinatia locuinta;
- la sud cu parcela privata cu destinatia locuinta.

##### Caracteristici:

Zona destinata locuirii.

#### **REGLEMENTARI**

##### a.Functiuni permise:

- construirea de locuinte colective;
- utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuinte colective pentru comert, servicii sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei.
- funcțiunile complementare pot fi: spații pentru servicii profesionale, birouri și comerț de capacitate redusă (de exemplu: cabinet medical, farmacie etc.) cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:
  - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - să implice maximum 5 persoane
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
  - să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine
  - să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
  - activitatea să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între 8:00-20:00

##### b.Dotari complementare:

- garaje si parcaje,
- anexe si instalatii edilitare;

### c.Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare, care prin activitatile lor stanjenesc locuirea prin poluare olfactiva, zgomot, substante toxice, etc.
- parcare autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi.
- depozite de deseuri
- unificarea ulterioară a mai multor parcele în scopul realizării de clădiri de locuit în sistem colectiv cu
- regim de înălțime mai mare de trei niveluri;
- autorizarea clădirilor de locuit cuplate și înșiruite fără acordul autentificat al vecinilor adiacenți calcanului;
- orice alte utilizari decat cele mentionate.

### **CARACTERISTICI ALE TERENURILOR**

Pentru a fi construibil orice teren din U.T.R. trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public

### **REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- S+P+3E cu inaltimea maxima de 13.00 m pana la cornisa (streasina) respectiv 16.00 m la coama.

### **REGIM DE ALINIERE**

Constructia va fi amplasata la 0.00 m fata de limita de la strada Closca.

### **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei.
- Retragera fata de limita laterala dreapta este de minim 5.00 m sau h/2 pentru cladirile cu regim de inaltime peste P+1E.
- Retragera fata de limita laterala stanga este de minim 2.00 m.
- Retragera fata de limita posterioara este de minim 11 m fata de limita posterioara pentru parter, etajul 1 si etajul 2 si de minim 13.00 m pentru etajul 3 conform plansei 03.Reglementari Urbanistice.
- In ambele situatii se vor deschide goluri inspre limitele laterale si spre limita de fund a vecinatatii respectand prevederile codului civil;
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;

### **PARCARE AUTOVEHICOLE**

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei.

### **PLANTATII**

- Se va planta minim un arbore pentru fiecare 150 mp de lot.

### **INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI**

- constructii locuinte colective cu servicii la parter:

POTmax. = 40%;

CUTmax.= 1,60

Pentru unitatea funcțională aferentă zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

Intocmit  
arh. Delia Vizitiu

Verificat  
arh. Belea Daniel