



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent **PUZ "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA" Timisoara, str. Bujorilor nr. 89**, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ

RLU aferent 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 **2926 mp situat in Timisoara, str. Bujorilor nr. 89**.

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 REZIDENTIALA**" in suprafata de 2926 mp, se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea sudica acestuia.

Accesul pe teren se face dinspre str. Bujorilor.

Terenul reglementat in PUZ se învecineaza cu:

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

Terenul se află într-o zonă rezidențială de case parter, parter si 1 etaje cu mansarda, in zona sudica a Municipiului Timisoara. Parcela de teren studiata are latura vistica ca si front stradal pe o lungime de 11.26 m.

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	BALAJ LUCIAN-GIULIAN JIFCU DENIS-ADRIAN si JIFCU ANDREEA DENISA ANTON DRAGOS-ANDREAS si ANTON MILICA	451328	451328	2926 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 LOCUIRE, conform aviz de oportunitate nr. 2/21.01.2021, numărul maxim de apartamente/parcela este 1 (unu)

Se admit funcțiuni complementare in condițiile in care nu generează zgomot, au un program de funcționare până la orele 22⁰⁰ și nu produc trafic intens de autovehicule: servicii profesionale (birouri, agenții, reprezentanțe), cabinete medicale, dotări pentru sport, educație, cultura, compatibile cu locuirea, amplasate de regulă la parterul clădirii (sedii sociale de firme)

Vor fi asigurate locurile de parcare pe parcela, cf. Anexa 5 RGU, HG 525/1996, spații verzi amenajate, accese, alei, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare.

Sv - spații verzi de utilitate publica

Este permisă amplasarea de echipamente tehnico-edilitare ce deservește zona și amplasare de echipamente și dotări pentru locuri de joacă pentru copii pe terenuri definite ca și zone verzi, pe parcela nr.3

- 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 parcela construibilă pentru fiecare casă. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela 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 pe 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 supraterrane 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 trafic generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail 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;

4.5 SERVITUTI

Se recomandă corelarea construcțiilor de locuințe cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri .

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populației zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor de echipare tehnico-edilitară, caracteristice zonei de locuit.

Se va institui servitute de trecere cu piciorul ori cu mijloace de transport precum și pentru rețele utilități, pe parcela nr.1,2,3 în favoarea proprietărilor parcelelor nr.4, 5, 6, 7, 8.

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

Autorizarea executării construcțiilor care prin natură 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 legislația în vigoare privind autorizarea și Codul Civil.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durată minimă de însorire conform OMS 119/2014.

6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire este permisă la o retragere de 3.00m de la limită, respectarea zonei de implantare și a regimului maxim de înălțime.

6.3 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Se va respecta Plansa U03- Reglementari Urbanistice –zonificare respectiv la 3.00m fata de frontul stradal (nu se vor executa imprejmuiri la front care sa delimiteze parcelele individuale de alea semicarosabila)

6.4 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

Se va respecta amplasarea constructiilor pe limitele laterale cu respectarea Codului Civil si a normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 la Ministerului Sanatatii.

Se va respecta amplasarea constructiei fata de fundul de proprietate la min. 6.00m pentru S+P+1E+E/M,.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 ACCESE CAROSABILE

Accesul se va face de pe strada Bujorilor.

In incinta se vor prevedea alei carosabile, platforme si parcaje/copertine 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 Bujorilor.

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 va 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) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 300m pentru constructii izolate sau cuplate.

b) 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+E/M**.

Inaltimea la cornisa 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-conformare si amplasarea golurilor, 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.)

Procentul maxim de ocupare propus este de : **35 %**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului este maxim **0.7**

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

10.1 PARCAJE, GARAJE

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 1loc 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.
- h) Pe parcela 2 sunt prevazute 8 locuri de parcare : 4 locuri pentru cele 4 viitoare locuinte si 4 locuri pentru vizitatori.

10.2 SPATII VERZI

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de 15.00 % spatii verzi.

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 construabila 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 pe spatiile verzi cu respectarea HG 24/2007 actualizata.
- Interdictii :
- a) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Parcela nr. 8 va fi definita ca si parcela de zona verde comunitara comuna.

10.3 IMPREJMUIRI

- a) Proprietatile de pe cuprinsul intravilanului destinate locuirii individuale vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- 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 intravilane cu destinatia de locuire individuala. 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. 119/2014.

Terenul reglementat va cuprinde o subzona functionala si anume:

-subzona predominat rezidentiala pentru locuinte individuale, maxim 1 (unu) apartament/parcela

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea 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 ;
- servicii profesionale (birouri, agentii, reprezentante), cabinete medicale

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

Intocmit,

Arh.urb. Marius Nicorici-Calance