

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara \* Str. Ion Barac nr. 16 \* [www.artkraft-tm.ro](http://www.artkraft-tm.ro) \* CUI: RO 22496097 \* J35 / 3595 / 2007

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

**DENUMIREA LUCRĂRII: MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 73/16.12.2011 - LUGOJEL SUD-VEST - ZONĂ REZIDENȚIALĂ, UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE, GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - MODIFICARE FUNCȚIUNI PE 26 PARCELE**

**AMPLASAMENT: jud. Timiș, com. GĂVOJDIA, sat Lugojel**

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul P.U.Z.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.

1.4. După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.

#### 2. Baza legală a elaborării

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:

- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată.
- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea fondului funciar Nr. 18/1991, republicată.
- Codul Civil.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 179/N/16.08.2000.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000.
- O.M.S. 119/2014 completat de O.M.S. 994/2018.
- Ordinul Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001.
- Ridicare topografică pentru zona studiată.

Prezentul Regulament Local de urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.

Prezentul Regulament Local de urbanism nu modifică prevederile regulamentului avizat în PUZ.-ul inițial și aprobat prin HCL 73/16.12.2011.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație, preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara \* Str. Ion Barac nr. 16 \* [www.artkraft-tm.ro](http://www.artkraft-tm.ro) \* CUI: RO 22496097 \* J35 / 3595 / 2007

### 3. Domeniul de aplicare

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. s-a întocmit în vederea modificării documentației de P.U.Z. aprobată prin H.C.L. al com. Găvojdia Nr. **73/16.12.20211** și are ca scop modificările funcționale a 26 parcele astfel:

- parcelele 403828, 403832, 403829, 403833, 403851, 403850, 403862, 403863, 403864, 403885, 403884, 403883, 403889, 403888, 403887 - din parcele pentru funcțiuni complementare, dotări și servicii în **parcele pentru locuințe.**

- parcelele 404012, 404011, 404009, 404008, 404007, 404013 din parcele pentru funcțiuni complementare, dotări și servicii în **parcele cu funcțiuni mixte de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii.**

- parcelele 403902, 403901, 403903, 403905, 402786 din parcele pentru activități industriale și depozitare în parcele cu **funcțiuni mixte pentru activități industriale și depozitare și funcțiuni complementare, dotări și servicii.**

P.U.Z.- ul inițial a fost realizat la solicitarea Com.Găvojdia în vederea parcelării, dezmembrării și concesionării terenului studiat prin P.U.Z, pentru realizarea de construcții rezidențiale, dotări și servicii, construcții industriale și depozitare, parc - zonă verde și căi de acces.

Prin prezenta documentație se studiază toată zona inițială din PUZ, cuprinsă între:

- la Nord - limita intravilan vechi Lugojel;
- la Sud - DN6;
- la Est - nr. top A81/1, A58/1;
- la Vest - râul Timiș.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

### 1. Reguli de utilizare a terenurilor

#### 1.1. Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiată în cadrul PUZ se încadrează ca zonă funcțională în categoria terenurilor pentru construcții și amenajări situate în teritoriul intravilan.

#### 1.2. Funcțiunea dominantă

Zona studiată cuprinde două subzone majore:

- subzona rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare, dotări servicii.
- subzona industrială și depozitare

#### 1.3. Funcțiuni complementare admise

- subzonei rezidențiale și funcțiuni complementare :
  - dotări prestări servicii
  - dotări de comerț alimentar și nealimentar
  - dotări de alimentație publică
- subzona industrială și depozitare
  - dotări prestări servicii
  - dotări de comerț nealimentar

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara \* Str. Ion Barac nr. 16 \* [www.artkraft-tm.ro](http://www.artkraft-tm.ro) \* CUI: RO 22496097 \* J35 / 3595 / 2007

#### 1.4.Utilizare funcțională

- subzona rezidentiala si functiuni complementare :

- **Utilizarile permise:**

- construirea de locuinte unifamiliale cu garaje aferente;
- utilizarea unor spatii de la parterul unor cladiri de locuit pentru comert, servicii sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei

- **Utilizari permise cu conditii:**

- realizarea de ateliere sau unitati de prestari de servicii mici, cu maximum zece angajati, cu conditia netransformarii lor într-o activitate mijlocie, cu un personal mai numeros.

- **Interdictii temporare**

- necesitatea realizarii în zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca dezmembrarile si parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

- **Utilizari interzise**

- este interzisa amplasarea unitatilor industriale.

- subzona industrială si depozitare

- **Utilizarile permise:**

- construirea de hale industriale și depozitare, clădiri administrative
- utilizarea unor spatii de la parterul clădirilor administrative pentru comert, servicii sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei

- **Utilizari permise cu conditii:**

- fără.

- **Interdictii temporare**

- necesitatea realizarii în zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca dezmembrarile si parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

- **Utilizari interzise**

- este interzisa amplasarea de locuințe individuale sau colective.

## 2. Reguli de amplasare si conformare a construcțiilor

**2.1.** Orientarea fata de punctele cardinale Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitind orientarea exclusiv nord  
Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit.

### 2.2. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii zonelor de protectie a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

### 2.3. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat. Amplasarea constructiilor fata de aliniament se va face cu o retragere minimă obligatorie de 6,00m fata de limita de proprietate.

### 2.4. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Modul de amplasare în raport cu limitele dintre parcele poate fi: înșiruit, cuplat, izolat. În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanta acestora față de limitele dintre parcele, va fi de minimum 1,90m pentru cladirile P+1, de 5,00m pentru cele P+2 (P+1+M).

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara \* Str. Ion Barac nr. 16 \* [www.artkraft-tm.ro](http://www.artkraft-tm.ro) \* CUI: RO 22496097 \* J35 / 3595 / 2007

Clădirile se vor amplasa la 10,00m față de limita posterioara a lotului. Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 5,00m de limită posterioară sau pe limită cu condiția să nu depășească 3,00m înălțime.

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

#### **3.1. Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii accesului la drumurile publice.

#### **3.2. Accese pietonale**

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

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

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

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

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retea publică, atunci când aceasta se va executa.

#### **4.2. Realizarea de retelele tehnico-edilitare.**

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie. Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta în întregime de beneficiar sau investitor. Retelele stradale de alimentare cu apa, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran.

#### **4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a orasului.

### **5.Reguli cu privire la forma si diminsiunile terenului si constructiilor**

#### **5.1.Parcelarea**

- Se vor asigura prin parcelare conditii necesare pentru obtinerea unor loturi construibile ( suprafata minima de 500mp pentru cladiri însiruite cu front de minim 9,00m; suprafata minima de 300mp pentru cladiri izolate sau cuplate cu front minim 12,00m).
- Adâncime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

#### **5.2. Înaltimea constructiilor**

- Regimul de înaltime general impus constructiilor este de (S)+P+1E(M) sau(S)+P+2E(1E+M).

#### **5.3. Aspectul exterior al clădirilor**

- Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice
- Sunt interzise imitatiile de materiale
- Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate
- Se recomanda realizarea de constructii cu acoperisuri tip sarpanta si învelitori din materiale ceramice sau tabla tip „Lindab”
- Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre „Velux”

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara \* Str. Ion Barac nr. 16 \* [www.artkraft-tm.ro](http://www.artkraft-tm.ro) \* CUI: RO 22496097 \* J35 / 3595 / 2007

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

Astfel pentru :

- constructii locuinte :	POT = 30% ; CUT = 1,05
- constructii complem. :	POT = 40% ; CUT = 1,20
- constructii industriale, dep. :	POT = 55% ; CUT = 1,00

### 6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

#### 6.1. Parcaje , garaje, anexe

- Fiecare parcela va contine obligatoriu un garaj sau loc de parcare
- În cazul garajelor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii
- 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 în acelasi spirit ca si cladirile de locuit.

#### 6.2. Spatii verzi

- Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie înalta pentru fiecare 150mp de lot
- Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile

#### 6.3. Împrejmuiri

- Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pâna la frontul casei în interior se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stilpi metalici sau plase din sârma. Înaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80m cu soclu plin de 0,45 - 0,60m si vor putea fi dublate de gard viu.
- De la casa si pâna în spatele lotului, se pot realiza imprejmuiri opace cu înaltime de maxim 2,00m.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.

#### CARACTERISTICI

- Zona de locuit si functiuni complementare studiată în prezentul P.U.Z.
- Va cuprinde constructii cu regim de înălțime preponderent P+1, P+2
- Trama stradală este rectangulară cu prospecte stradale cuprinse între 12m si 16m.
- Teritoriul studiat în prezentul PUZ cuprinde terenuri foste agricole ce își schimbă destinatia în locuire.

#### REGLEMENTARI

- Pentru teritoriul P.U.Z. analizat - terenurile sunt supuse unui regim de interdictie temporara de construire pâna la elaborarea documentatiei P.U.Z.
- Certificatele de Urbanism și Autorizațiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decat dupa avizarea si aprobarea documentatiei P.U.Z.
- Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

### IV. Prevederi la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

- Unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.
- Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atât prescriptiile prevazute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât si prescriptiile prevazute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara \* Str. Ion Barac nr. 16 \* [www.artkraft-tm.ro](http://www.artkraft-tm.ro) \* CUI: RO 22496097 \* J35 / 3595 / 2007

- P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita(Sc) si suprafata terenului (St) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii.  
$$POT = Sc (mp) / St (mp) \times 100$$

- 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.  
$$CUT = Sd (mp) / St (mp)$$

## Regulament de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale dereferinta

### SUBZONA DE LOCUIT ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

#### DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari – se învecineaza la nord-est cu intravilanul actual având funcțiuni rezidentiale, la sud-est cu DE 35/2 M terenuri arabile, la sud-vest cu subzona industrială și depozitare

Caracteristici Zona destinata locuirii și funcțiilor complementare

#### REGLEMENTARI

##### a. Functiuni permise:

- functiune dominantă: constructii de locuinte;
- dotari de comert, servicii, alimentatie publica, birouri, dotari sociale, culturale;

##### b. Functii interzise:

- constructii pentru activitati de productie industrială sau agrozootehnică și de depozitare care prin activitatile lor stanjenesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, substante toxice, etc.
- parcare autovehiculelor pe trotuare , spatii verzi

#### Caracteristici ale terenurilor

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

- frontul la strada al parcelei: minimum 18,00m
- adancimea parcelei : minimum 30,00m
- suprafata recomandată 700 -1000,00mp
- sa aibă asigurat un acces auto dintr-un drum public, cu o latime minima de 3,00m.

#### Regim de înaltime

Se vor autoriza constructii cu o înaltime maxima de P+2,(P+1+M) nivele cu acoperis în sarpanta sau constructii cu înaltimea maxima de 12,00 la cornisa, masurati de la cota 0.00.

#### Regim de aliniere

Constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul strazii cu minim 5,00m. Poate fi marita aceasta retragere în cazul în care 2-3 cladiri se amplaseaza cu aceiași retragere.

#### Amplasarea în interiorul parcelei

În cazul în care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile învecinate, va fi de minimum 1,90m pentru cladirile P+1 și 5,00m pentru cele P+2.

- Cladirile de locuinte se vor amplasa la minimum 10,00m fata de limita posterioara a lotului.
- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în

Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara \* Str. Ion Barac nr. 16 \* [www.artkraft-tm.ro](http://www.artkraft-tm.ro) \* CUI: RO 22496097 \* J35 / 3595 / 2007

- conditiile respectarii codului civil.
- Nu se admit calcane spre vecini decit pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.

### Parcare autovehicole

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

### Plantatii

- plantatii de aliniament spre strada din tei
- plantatii de protectie salcâm, conifere, forzitia

## SUBZONA SPATII PLANTATE, PROTECTIE

### DELIMITARI si CARACTERISTICI

Caracteristici Terenuri cu plantatii protectie si terenuri neconstruite.

### REGLEMENTARI

a)Funciuni permise:

- plantații protecție, spatii verzi (amenajari oglinzi apa, fântâni arteziene, cursuri de apa, ziduri de sprijin)
- terenuri sport, agrement.

b)Funciuni interzise

Sunt interzise constructii locuinte sau industriale.

## SUBZONA DE INDUSTRIE și DEPOZITARE ; GOSPODARIE COMUNALA

### DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari – se învecineaza la nord-est cu subzona rezidentiala si functiuni complementare, la sud-est cu DE 35/2 și terenuri arabile proprietăți private, spre sud-vest cu DN 6 (E70).

Caracteristici Zona destinata industriei și depozitării.

### REGLEMENTARI

a. **Funciuni permise:**

- functiune dominantă constructii industriale si depozitare cu caracter nepoluant ;
- dotari de comert, servicii, administrativ;

b. **Functii interzise**

- unități de producție cu riscuri tehnologice
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- construcții locuințe
- depozite de deseuri

### Caracteristici ale terenurilor

Conform art.30 - R.G.U.

a) Prin parcelare se vor asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile

b) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.



Beneficiari: COM. GAVOJDIA, Jud. Timis

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara \* Str. Ion Barac nr. 16 \* [www.artkraft-tm.ro](http://www.artkraft-tm.ro) \* CUI: RO 22496097 \* J35 / 3595 / 2007

c) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata.

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

- frontul la strada al parcelei: minimum 50,00m
- adancimea parcelei : minimum 50,00m
- suprafata recomandata 8 - 10.000,00mp
- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public, cu o latime minima de 5,00m

### Regim de înaltime

Regimul de înaltime maxim impus constructiilor este de:

- P+1E ÷ P+2E(1E+M) - c-ții birouri, sedii firme; Hmax cornișă= 12,00m;
- P ÷ P+1E - c-ții depozitare, industrie; Hmax cornișă= 9,00m;

Masurati de la nivelul cotei 0.00

### Regim de aliniere

Constructiile vor fi retrase de la aliniamentul strazii cu minim 10,00m.

Poate fi marita aceasta retragere în cazul în care 2-3 cladiri se amplaseaza cu aceiași retragere.

### Amplasarea în interiorul parcelei

- Distanța clădirilor fata de limitele laterale ale proprietatilor învecinate, va fi de minimum 5m pentru cladirile P+1 si 10,00m pentru cele P+2.
- Cladirile se vor amplasa la minimum 10,00m fata de limita posterioara a lotului.
- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora.

### Parcare autovehicole

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

### Plantatii

- plantatii de aliniament spre strada din tei
- plantatii de protectie salcâm, conifere, forzitia

### Indicatori de utilizare a terenului

POT = 55% ; CUT = 1,0

Intocmit

arh. Bianca Luca

