



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Clădire locuințe colective cu funcțiuni mixte la parter
S+P+3E+Er
Timișoara, strada Simion Bărnuțiu nr.53
C.F 417308

Beneficiari:

Barabas Iosif

Proiectant general:

B.I.A. Luchin Nenad
Urbanist arh. Crăculeac Mircea

Data elaborării:

Octombrie 2019

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
aferent P.U.Z.

Reglementări imobil locuințe colective cu funcțiuni mixte la parter S+P+3E+Er

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, în UTR 71, pe str. Simion Bărnuțiu, a unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni mixte la parter pe o parcelă cu suprafața de 647,00mp. Zona aflată în studiu este identificată prin C.F. 417308, cad. 417308 și se află în proprietatea Barabas Iosif.

Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat;

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 647,00mp;

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe colective cu funcțiuni mixte cu un procent de ocupare maximă a terenului de 50%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timișoara.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

1. Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Regulii cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Regulii cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Regulii cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

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

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Tipuri de subzonă funcțională**

- zonă de locuințe colective cu funcțiuni mixte la parter;

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare, fiind propusă o clădire cu mai multe locuințe, (peste 2 apartamente) amplasate la nivelele superioare cu caracter urban cu regim de înălțime S+P+3E+Er cu servicii mixte la parter;

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:

- spații pentru comerț, servicii, funcțiuni cu caracter public, activități complementare locuirii, amplasate la parter;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări permise:**

Clădiri de locuit în sistem colectiv cu funcțiuni mixte la parter;

- **regim de construire: izolat;**

- **regim de înălțime = S+P+3E+Er;**

- **Hmax= +17,25m**

- **POT max = 50%;**

- **CUT max = 2,5**

- este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare, de exemplu: cabinete medicale, birouri, farmacie, sedii firmă, comerț, agenții de turism, în condițiile în care pot realiza locuri de parcare conform normative în vigoare (în interiorul parcelei);

- amenajări specifice parcurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc);

- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame);

- amenajarea de locuri de parcare;

- construcții pentru echiparea tehnico-edilatară a zonei, subterane sau terane;

Art. 5. **Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile pentru echipamente și instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relației cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. **Interdicții temporare de construire**

Nu este cazul;

Art. 7. **Interdicții definitive de construire**

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- depozite de deșeuri;

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. **Orientarea față de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 994/2018

Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiu de iarnă.

Art. 9. **Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea avizului Comisie de Circulație nr. DT2019-004982/19.09.2019;

Art. 10. **Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul.

Art. 11. **Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

Art. 12. **Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

Art. 13. **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE .

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- pentru clădirile de locuit colective se va respecta retragerea din planșa de reglementări;
- 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 se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 994 din 2018 al Ministerului Sănătății,

b) Amplasarea construcției față de limita de fund a parcelei va fi de 6m;

c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții nu este cazul;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. **Accese carosabile**

Pe parcela studiată se va asigura acces atât de pe strada Simion Bărnuțiu (front stradal) cât și de pe strada Lugojului (fund parcelă). În interiorul parcelei se vor organiza drumuri de incintă cu circulație auto pentru a asigura accesul la locurile de parcare de pe strada Lugojului și la subsolul imobilului din strada Simion Bărnuțiu.

Art. 17. **Accese pietonale**

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

Se va asigura acces pietonal;

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică .

Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatori conform planului de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a municipiului.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale municipiului Timișoara.

Alimentare cu căldură

Fiecare apartament va fi prevăzut cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent, din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Nu este cazul;

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.994 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime al construcțiilor este de S+P+3E+Er, hmax = +17.25m;

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațada către strada Simion Bărnuțiu.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile pentru fațadele imobilelor vor fi: pastelate, deschise cu accente saturate, închise pe unele elemente constructive conform regulament cod culori aprobat de Primăria Timișoara.

c) Acoperișuri

Acoperișurile vor fi cu șarpantă sau terasă. Materialele de finisaj vor fi specifice zonei.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T max = 50%;

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului;

C.U.T max = 2.5;

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

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora pe parcela beneficiarului.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Pentru locuințele colective numărul de parcaje se va calcula în funcție de numărul de apartamente (1,15 loc de parcare/apartament).

Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în proporție de 30,00% din care 20,00% zonă verde compactă și 10,00% zonă verde dispersată. Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.

Permisuni:

Conform Legii 24/2007, art 18 se pot amplasa pe un spațiu verde :alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 100mp de lot.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după terminarea lucrărilor de construcție, constând în aranjamente peisagere cu arbuști sau arbori, partere florale, gazon.

Zona verde dispersată se va amenaja în zona locurilor de parcare și în locurile de pe teren unde este fizic posibil constând din aranjamente peisagere cu arbuști, arbori, partere florale, sau gazon.

Interdicții:

Este interzisă schimbarea destinației și reducerea suprafețelor zonelor verzi de pe terenul în studiu, se va respecta legislația în vigoare.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejuririle, nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80m, și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m. Se permite realizarea unui aparat de intrare, zona pt amplasare pubele cu amplasare de copertină în interiorul limitei de proprietate cu înălțimea mai mare de 2m.

Se interzice executarea împrejurimilor la strada din panouri prefabricate din beton.

Spre frontul stradal se pot realiza și împrejurimi cu elemente de delimitare din soclu tip jardiniera 50cm de la nivelul cotei terenului sistematizat pentru gard viu și elemente metalice transparente discontinue până la cota 1.80m.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în tendințele de dezvoltare ale Municipiului Timișoara.

Trasarea zonei de construibilitate și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate , datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

N e n a d **B i r o u i n d i v i d u a l d e A r h i t e c t u r ă** L u c h i n

Timișoara, Str. Stejarul nr. 7, apt. SAD 1 • CP 300569 • CIF 34304764 • IBAN RO48 INGB 0000 9999 0497 9154 • mobil: + 4 0722 797968 • nenad.luchin @ gmail.com

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. Nenad Luchin
Urbanist arh. Crăculeac Mircea