

REFERAT

privind aprobarea construirii de locuinte colective mici,
pe raza municipiului Timisoara

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara și strategia de dezvoltare și renovare urbană promovată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara prin Studiul privind dezvoltarea spațială în Aglomerarea Urbana Timisoara aprobat prin HCL nr. 325/2005;

Tinând cont de specificul existent în municipiul Timisoara pentru zone ca Trandafirilor, Victor Babes, C.D. Loga precum și de existența în zonele noi parcelate, după 1989 a numeroase documentații de urbanism, Planuri Urbanistice Zonale și Planuri Urbanistice de Detaliu, care permit dezvoltarea de locuințe individuale și colective într-un regim general de înălțime de P+1E, P+2E, P+2E+M, procent de ocupare a terenului între 40% – 50% (PUZ – Zona Lidia – Muzicescu – Cl. Urseni, aprobat prin HCL nr. 91/28.04.1998 și PUZ – Strada Muzicescu, Timisoara, aprobat prin HCL nr. 223/22.09.1998, preluate în cadrul PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 139/2007).

În același timp, raportat la faptul că noțiunea de locuințe rezidențiale este definită de capitolul 1, art. 2 din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) ca fiind compusă din locuințe cu caracter urban și semi – rural cu regim de înălțime P, P+E și P+2E și locuințe de tip urban cu regim de înălțime preponderent P+4E cu accente de P+8E – P+10E, iar funcțiunea de locuire este reglementată prin capitolul 2, art. 4 din R.L.U. în care se enunță enumerativ și nu limitativ utilizările permise.

Tinând cont de tendințele de densificare se impune clarificarea și explicitarea modului de aprobare a construirii de locuințe colective mici, astfel:

PROPUNEM:

Comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timisoara aprobarea construirii de locuințe colective mici, pe raza municipiului Timisoara.

1.1. Se propune clarificarea modului de autorizare pentru locuințele colective mici, în următoarele condiții

- a. Pentru parcele cu suprafața între:
 - 250 – 500 mp maxim pentru 2 (doua) familii, 2 (doua) apartamente
 - 500 – 700 mp maxim 6 (șase) apartamente
 - 700 – 850 mp maxim 8 (opt) apartamente
 - 850 – 1000 mp maxim 10 (zece) apartamente
- b. procent de ocupare MAXIM al terenului POT = 40%
- c. număr MAXIM de niveluri S/D + P + 2E (pentru clădirile realizate cu terasă) sau
S/D + P + 1 + M (cu condiția ca mansarda să fie realizată pe un singur nivel și fără a depăși în punctul cel mai înalt 4,5 m de la cota de călcare)

- d.** regimul MAXIM de înălțime la cornișă nu va depăși 10,5 m măsurați de la cota terenului sistematizat
- e.** nici un element al clădirii (terase, balcoane) nu va depăși limitele aliniamentelor de la punctul 1.2.
- f.** se va asigura un loc de parcare / apartament plus 2 locuri de parcare pentru musafiri / imobil, în incinta parcelei
- g.** zona verde / parcelă 40% din care MAXIM 20% se pot realiza parcaje ecologice înverzite
- h.** în toate cazurile de folosire a parametrilor maximali se va prezenta STUDIU DE ÎNSORIRE
- i.** în cazul parcelelor lungi și înguste, clădirile se vor amplasa cu preponderență în jumătatea din față a parcelei, dar nu la mai puțin de 10 m față de fundul parcelei
- j.** aprobarea construcțiilor colective mici și accesul principal se va putea face doar de pe străzile a căror profil transversal este de minim 12 m. Pentru celelalte strazi, unde profilul transversal existent este mai mic de 12 m (10,5m, 9m sau 6m) se vor putea amplasa doar construcții pentru maxim 2 familii, 2 apartamente;
- k.** ACORDUL VECINILOR direct afectați în zona vecinătăților unifamiliale (stânga, dreapta, spate)
- l.** prin documentatiile de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu – PUD se pot modifica cu MAXIM 20% indicii de pe o parcela.
- m.** prin documentatiile de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal – PUZ se vor reglementa indicii de pe intreg cvartalul din care face parte parcela.

1.2. Amplasarea fata de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
- b) în cazul în care nu există un aliniament bine definit, clădirea va fi retrasă max. 6m față de frontul stradal
- c) în zonele în care există un Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu aprobat, clădirile se vor amplasa conform prevederilor impuse prin documentațiile de urbanism aprobate

1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit, atingând ambele limite laterale ale parcelei, cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcela la parterul clădirii, având min. 3m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp;
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat, cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai mică de 3,8 m
- clădirile se vor putea realiza în regim independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating să fie cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a construcției;

- amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațadă cea mai favorabilă să se asigure durata minimă de însorire de o ora și jumătate, conform OMS nr. 536 privind aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației;

1.4. Prezentele norme sunt aplicabile ca detaliere a R.L.U pentru realizarea de locuinte colective mici pe raza municipiului Timisoara, facand exceptie zonele de monumente istorice si zonele de protectie a monumentelor istorice, pentru care sunt aplicabile reglementarile speciale in vigoare respectiv *Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata*, iar pentru zonele aferente bulevardelor, arterelor principale si arterelor de penetratie, strazi majore cu profil transversal de minim 18 m, inelele de circulatie, vor face obiectul unui proiect de Hotarare a Consiliului Local ulterior.

VICEPRIMAR,
Ing. Dorel BORZA

DIRECTOR DIRECTIA URBANISM,
Arh. Sef. Emilian Sorin CIURARIU

CONSILIER
Birou Dezv. Urbană și Metropolitană,
Arh. Loredana PALALAU

AVIZAT JURIDIC