

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROL R.L.U.

Regulamentul aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, PARCELA 694/11, cuprinde prescripții cu privire la restricții și permisiuni care sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Regulamentul este parte integrantă a PLANUL URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, PARCELA 694/11 și se aprobă odată cu acesta.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau în principal:

- H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism (republicată);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicată);
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Hotărârea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicilor urbanistici din Județul Timis;

precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament cuprinde reglementari obligatorii cu privire la modul de amplasare a constructiilor, spatiilor verzi, parcajelor si drumurilor, profilele acestora, coeficienti de utilizare a terenurilor, solutii de echipare edilitara pentru zona studiata in vederea autorizarii acesteia.

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Pentru zona studiata distributia functiunilor este urmatoarea:

PARCELE CU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME CU CARACTER URBAN

Functiuni permise:

Pentru aceste parcele functiunile permise sunt locuinte individuale cu una sau maxim doua apartamente (suprapuse sau cuplate).

Functiuni complementare:

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

Dotari complementare:

Garaj, anexe, parcaje si instalatii edilitare.

Functiuni interzise:

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarie comunală si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii.

PARCELA CU DOTARI SI SERVICII

Functiuni permise:

Pentru aceasta parcela functiunile permise sunt cu caracter de servicii definite prin: comert en detail, showroom, birouri, locuinta protocol, servicii de alimentatie publica (maxim 25 de locuri, cu acordul vecinilor implicati), spatii de cazare, reprezentante, prestari servicii diverse, agentii, gradinite, scoli, licee, institutii publice.

Functiuni complementare:

Spatii verzi, circulatii auto si locuinte protocol.

Dotari complementare:

Parcaje si instalatii edilitare.

Functiuni interzise:

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarie comunală si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice si industriale.

PARCELA CU ZONA VERDE

Functiuni permise:

Pentru aceasta zona functiunile permise sunt: spatii verzi amenajate.

Funcțiuni complementare:

Circulații pietonale, puncte de alimentare publică și comerț în detaliu în construcții provizorii.

Dotări complementare:

Amenajări peisagere, fântâni arteziene, instalații edilitare, parcaje, mobilier urban și împrejmuiri.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: locuințe, construcții pentru servicii, gospodărire comună și cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice și industriale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Depozitarea controlată a deșeurilor;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Protectia calitatii apelor

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor se considera că prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

Protectia calitatii aerului

Terenul fiind în extravilanul localității Timișoara, calitatea aerului este foarte bună, lipsind elementele de poluare.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pentru acest complex de locuințe și servicii va fi asigurată cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseală), alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid și vor fi amplasate în încăperi special destinate cu suprafețe și cos de fum corespunzătoare.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare privind protecția mediului:

- Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- Ordonanța de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de bază prevăzută în zona de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban, nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotului.

Protectia solului si subsolului

Activitatea de locuire nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau a subsolului. In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului (cuva din beton sau rezervoare cu pereti dubli) si sanatatea populatiei.

Gospodarirea deseurilor

Deseurile produse de acest complex ce se va executa in aceasta zona vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi a municipiului Timisoara.

In timpul executiei locuintelor, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de catre Primaria Timisoara.

Gospodarirea substantelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Nu este cazul.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja spatii verzi de minim 26 mp/locuitor astfel:

- o minim 5% din suprafata totala a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcela independenta pentru zone verzi, procent impus prin regulamentul general de urbanism aferent P.U.G.;
- o minim 40% din suprafata parcelelor rezultate prin reglementarile prezentului PUZ, amenajate ca gradini (spatiu verde privat), in interiorul parcelelor.

Impactul asupra patrimoniului construit

Zonele de vecinatate care fac obiectul prezentului PUZ sunt definite din:

- o Zona de vecinatate 1 este definita prin P.U.Z. CU CARACTER DIRECTOR TIMISOARA NORD, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN), PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru) ca zona cu destinatie agricola pe care nu sunt edificate constructii (UTR - TDA).
- o Zona de vecinatate 2 este definita prin P.U.Z. CU CARACTER DIRECTOR TIMISOARA NORD, P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTRAVILAN TIMISOARA, VESTUL AEROPORTULUI UTILITAR CIOCA - PARCELA A715/1/14, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN), PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru) partial ca teren cu destinatie agricola (UTR - TDA) si partial ca zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban pe care sunt edificate constructii (UTR - Li/c).

- o Zona de vecinatate 3 este definita prin P.U.Z. CU CARACTER DIRECTOR TIMISOARA NORD, P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, EXTRAVILAN TIMISOARA, VESTUL AEROPORTULUI UTILITAR CIOCA - PARCELA A698/2/4, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN), PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru) partial ca teren cu destinatie agricola (UTR - TDA) si partial ca zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban pe care nu sunt edificate constructii (UTR - Li/c).
- o Zona de vecinatate 4 este definita prin P.U.Z. CU CARACTER DIRECTOR TIMISOARA NORD, P.U.Z. ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PARCELELE A690/1/1, A690/1/2, A694/5, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN), PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru) partial ca teren cu destinatie agricola (UTR - TDA) si partial ca zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban pe care sunt edificate constructii (UTR - Li/c).

Promovarea PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, PARCELA 694/11, atît în faza de execuție, cat și în cea de funcționare, va genera un impact redus și local asupra calității mediului înconjurător.

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

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, normativul P118/2003 privind siguranta la foc a constructiilor precum si normative specifice de proiectare pe specialitati sau tip functiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile in zona si parcaje.

6. REGULI DE AMPLASARE A CONSTUCTIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conform reglementarilor aferente prezentului PUZ se propun următoarele:

Zone functionale propuse in zona studiata sunt:

- o pentru locuinte: 0,5919 ha (59,19%);
- o pentru servicii: 0,0613 ha (6,13%);
- o pentru spatii verzi amenajate: 0,0742 ha (7,42%);
- o pentru drumuri, alei si parcaje: 0,2726 ha (27,26%).

Suprafete si coeficienti:

- o POT - maxim 35% pentru locuinte;
- maxim 35% pentru servicii.
- o CUT - maxim 0,90 pentru locuinte;
- maxim 0,90 pentru servicii.
- o Regim de inaltime
- maxim S+P+1E+1Er/M pentru locuinte;
- maxim S+P+1E+1Er/M pentru servicii.
- o Inaltime maxima
- H cornisa = 9,0 m, H coama = 12,0 m pentru locuinte;
- H cornisa = 12,0 m, H coama = 15,0 m pentru servicii.

- o S teren 10 000 mp.

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- o 6 m de la limita de proprietate de la strada;
- o 10 m de la limita de proprietate posterioara a parcelei.

Tipul de acoperire:

- o sarpanta sau terasa.

La amplasarea constructiilor se vor respecta:

- o normele de insorire si iluminat natural;
- o distantele minime de siguranta la foc intre constructii si dotarile edilitare respectiv intre dotarile edilitare si limita de proprietate precum si accesele in constructie pentru asigurarea cerintelor de siguranta la foc;
- o constructile nou propuse atat pentru constructile de locuit cat si pentru alte functiuni admise in mod exceptional, in regim S+P+1E+1Er/M vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati pentru cazul P si P+M iar in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezuinile laterale, cu exceptia cladirilor cuplate sau insiruite;
- o la amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa.

Prin avizele detinatorilor de utilitati din zona amplasamentului sunt impuse retrageri sau restrictii astfel:

- o la realizarea imprejmuirilor se va respecta culoarul de protectie de 2 m de la limita fizica a canalului ANIF pana la imprejmuire.

Nu se admit anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor (ovine, bovine, pasari).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

În zona studiată vor fi prevăzute noi cai de comunicație rutiera care sa asigure accesul în zona. Drumurile ce deservesc zona vor fi racordate la DE 694/1 si la strada Corneliu Ursu.

Accesul la parcelele din zona studiata se va face din strazile nou proiectate.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate - lucrari rutiere.

Drumuri de incintă

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje și indicatoare corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate.

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incinta.

Pentru construcțiile care au ca activitate dotari si servicii se va respecta legislatia in vigoare cu privire la numarul de parcaje raportate la tipul de activitate desfasurata.

Pentru construcțiile care au ca activitate serviciile de cazare se va prevedea un loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării cu utilități a amplasamentului respectiv asigurarea cu energie electrică, apă potabilă și evacuare ape menajere.

După realizarea rețelelor centralizate de utilități publice beneficiarul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării zonelor de locuințe, zonelor de servicii se propune obligativitatea realizării următoarelor echipări edilitare:

- Asigurarea cu apă potabilă a obiectivelor se va realiza din rețeaua de apă potabilă a municipiului Timisoara.
- Apele uzate menajere provenite de pe zona studiată se colectează prin intermediul rețelei de canalizare și se vor deversa în etapa I în bazine septice etanșe vidanjabile cu capacitatea de 2 mc iar în etapa II după realizarea rețelei centralizate de canalizare în zona, se vor deversa în rețeaua de canalizare a municipiului Timisoara.
- Apele meteorice de pe construcții, drumuri și parcare se vor colecta prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale, separată de rețeaua de canalizare apă menajeră și se vor deversa în canalul ANIF după ce vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere.
- Pentru zona de servicii în care funcționează punctele de alimentație publică, apele menajere vor fi trecute printr-un separator de grăsimi.
- Asigurarea cu energie electrică a zonei se va realiza prin bransamente la rețeaua de energie electrică adiacent amplasamentului.
- Asigurarea cu gaze naturale a zonei se va realiza prin bransamente la rețeaua gaze naturale adiacentă amplasamentului.

Pentru rețelele de utilități existente în zonă, lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

Investitorii vor realiza propriile instalații de încălzire. Centrala termică va funcționa cu gaz natural sau combustibil solid (lemn, brichete, peleti).

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Terenurile pentru construcții vor fi dimensionate având în vedere următoarele elemente:

- Retragerea de 6 m de la limita proprietății străzilor nou proiectate respectiv 10 m de la limita proprietății posterioare;
- Caile de comunicație ce deservește amplasamentul vor avea următoarele prospecte:
 - > străzi propuse – 16,0 m, compus din: trotuar 1,5 m, zonă verde 3,0 m, carosabil 7,0 m, zonă verde 3,0 m și trotuar 1,5 m;
 - > DE 698/2/1 – 13,0 m - compus din: trotuar 1,5 m, zonă verde 1,0 m, carosabil 7 m, trotuar 1,5 m, zonă verde 2,00 m;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi amenajate. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor astfel:

- o minim 5% din suprafața totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin regulamentul general de urbanism aferent P.U.G.;
- o minim 40% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor, procent impus prin avizul de oportunitate.

Împrejmuiri

Este permisă realizarea de împrejmuiri:

- o transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate dinspre stradă, cu înălțimea de maxim 2 m, iar înălțimea soclului nu va depăși 0,5 m;
- o opace, din zidărie sau lemn cu înălțimea maximă de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate aferente altor clădiri.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona studiată este reglementată prin P.U.Z. CU CARACTER DIRECTOR TIMISOARA NORD, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN), și PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (în lucru) ca zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban (UTR - Liu) și parțial zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situată în extravilan (UTR - TVe).

În concluzie zona studiată este definită ca zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban și parțial ca zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situată în extravilan dar în prezent amplasamentul se constituie din teren agricol în extravilan.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

L – locuirea

Zona studiată va fi prevăzută cu zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban.

Parcelele de teren rezultate vor fi prevăzute cu spații verzi amenajate private (grădini), minim 40% din suprafața.

IS – instituții și servicii

Zona studiată va fi prevăzută cu servicii minim 5%.

ID – unități de producție și depozitare

Nu este cazul.

C- căi de comunicație

Zona studiată va fi prevăzută cu cai de comunicație conform capitol II, punct 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

SP – spații plantate, agrement, sport

Zona studiată va fi prevăzută cu spații verzi amenajate, minim 5% din suprafața de teren care constituie și în zona verde de protecție a canalului ANIF.

DS – destinație specială

Nu este cazul.

GC – gospodărire comunală

Nu este cazul.

TE – echipare edilitară

Zona studiată va fi prevăzută cu echipări edilitare conform capitol II, punct 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată se constituie în două zone de unități teritoriale de referință respectiv Liu - locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban și TVe - zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic situată în extravilan, subimpartite după cum urmează:

UTR - Liu

- (a) Parcelele 2 ÷ 8 subzona locuințe
- (b) Parcela 1 - subzona servicii ;
- (c) Parcela 9 - subzona drumuri, alei, parcaje.

UTR - TVe

- (d) Parcela 10 - subzona zona verde;

Pentru unitățile funcționale aferente zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricțiile și permisiuni prevăzute în PUZ.

Intocmit
arh. Simina ZBUCEA

Verificat
arh. Sorin HENT