

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent proiectului

„DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+2E”

CF 442301, Top. 442301, CF 442293, top. 442293, CF 442318, Top. 442318, CF 442303, Top. 442303, CF. 442309, Top. 442309;

I. Baza legala

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

La baza elaborării Regulamentului afereent planului urbanistic zonal stau:

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 si urbanism (republicata);

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicata);

Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);

Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;

Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);

Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;

Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;

Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis; precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Reglementările cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism afereente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism afereent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al PUZ.

2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:

- pe terenuri libere neconstruite.

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Municipiului Timisoara, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si a legii 453/2001.

4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a retelelor tehnico-edilitare

5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism afereent nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.

6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:

- Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea;
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinatiei zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:

- constructiile si amenajarile cu alte destinatii, complementare sau diferite de functiunea dominanta a zonei respective, nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masurile de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita prin P.U.Z.;
- se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z..

8. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z..

9. Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, imprejuriri, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli de utilizare a terenurilor

1.1. Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiata in cadrul PUZ se incadreaza ca zona functionala in categoria terenurilor pentru constructii si amenajari.

1.2. Functiunea dominanta

Functiunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala — locuinte colective. Locuintele vor fi de tip colectiv in regim de inaltime P+2E.

Se propune cate doua corpuri de cladire/ parcela cu maxim 9 unitati locative/ corp – se admit 2 copuri cuplate pe parcela.

Se admit astfel maxim 18 unitati locative/parcela.

1.3. Functiuni complementare admise in afara functiunii de locuire:

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

1.4. Utilizare functionala

• Utilizarile permise:

- construirea de locuinte colective cu maxim 18 unitati locative cu parcajele aferente;
- utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuinte colective pentru comert, servicii sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei.

• Interdictii temporare:

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

• Utilizari interzise

Este interzisa amplasarea unitatilor industriale.

Construirea de gospodarie comunala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii, altele decat cele permise.

2. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitand orientarea exclusiv nord.

Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin PUZ.

2.3. Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- cu o retragere de 5,00 m fata de limita de proprietate de la strada pentru zona de locuinte colective;
- 16 m fata de limita posterioara a parcelei;
- In situatia comasarii a doua sau mai multe parcele, sau a divizarii unei parcele, aliniamentul prevazut in plansa se va mentine, precum si tipologia de locuire.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

2.4. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

- Modul de amplasare in raport cu limitele dintre parcele poate fi cuplat sau izolat;
- In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanta acestora fata de limitele dintre parcele, va fi de minimum 3.50 m pentru cladirile P+1E si vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de ½ din H cornisa fata de mezuinile laterale, cu exceptia cladirilor cuplate;
- In ambele situatii se vor deschide goluri inspre limitele laterale si spre limita de fund a vecinatatii respectand prevederile codului civil;
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;
- Constructiile nou propuse pot fi astfel amplasate cuplat (cu acord notarial al vecinilor) sau izolat;

- Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel putin 3,00 m de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea imprejmuirii.

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Pentru parcela identificata prin CF 442301 se va realiza acces si iesire separat din si in strada Josef Klapka. Accesul la parcelele identificate prin CF 442303, CF 442309, CF 442318, CF 442293 si CF 442303 din zona studiata se va face din strada Josef Klapka.

Pentru parcelele identificate prin CF 442303, CF 442309, CF 442318, CF 442293 si CF 442303 se va institui drept de servitute de trecere cu piciorul si masina asupra parcelor cu nr. CF 442303, CF 442309, CF 442318, CF 442293, CF 442303 titlu gratuit în vederea asigurării accesului public si privat.

Accesul la cladiri va fi dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre. Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

3.2. Accese pietonale

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

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

4.Reguli cu privire la echiparea edilitara

4.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

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

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- după realizarea rețelelor centralizate de utilități publice, beneficiarul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

4.2. Realizarea de retele 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 in intregime 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 municipiului Timisoara.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmuirilor.

5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

5.1. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare conditii necesare pentru obtinerea unor loturi construibile, aceasta parcelare fiind detaliata in plansa de reglementari existenta in PUZ.
- Frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- Retragerea obligatorie de 5,00 m de la limita proprietatii de la strada si 16 m fata de limita posterioara.

5.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P + 2E cu 9.00 de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona de locuinte colective si 11 m maxim la coama.

Distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi de minim ½ din inaltimea cladirii la cornisa. Inaltimea la coama acoperisului este determinata de marimea constructiei cu rezolvarea mansardei doar pe un singur nivel.

5.3. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzată daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este inteizisa utilizarea lor impropie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejmui.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplasează. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate

Se recomanda realizarea de constructii cu acoperisuri tip sarpanta si invelitori din materiale ceramice sau tabla imitatie tigla – in culori imitind culoarea ceramicii naturale.

Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.

5.4. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

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

- o **POT** - maxim 35% pentru locuinte colective;
- o **CUT** - maxim 1,05 pentru locuinte colective;

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

6.1.Parcaje garaje, anexe

Fiecare parcela va contine obligatoriu un loc de parcare pentru fiecare apartament la care se va adauga un spor de 15% din numarul total de locuri de parcare.

In 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 in acelasi spirit ca si cladirile de locuit.

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul fiecărei parcele.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/ 1996 republicata si a normativelor in vigoare.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

6.2..Spatii verzi

Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 150 mp de lot.

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile.

Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.

Arborii existenti vor fi pastrati pe cat posibil. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.

Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare, sau la schimbarea de functiune intre parcele.

6.3.Imprejmui

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se vor realiza imprejmui transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmui va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu inaltimea cuprinsa intre 0,45 - 0,60 m si vor putea fi dublate de gard viu.

Pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri se pot realiza imprejmui opace, din zidarie sau lemn cu inaltime de maxim 2,00 m.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

IV. Zonificarea functionala

UTR1 – Locuinte colective

CARACTERISTICI

Zona de locuit si functiuni complementare studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde: constructii cu regim de inaltime preponderent P ÷ P+2E.

Trama stradala are prospecte stradale de minim 8.65 m.

REGLEMENTARI

Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decat dupa avizarea si aprobarea documentatiei P.U.Z. si realizarea cailor de comunicatii.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

Functiunea dominanta

Functiunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala.

Functiuni complementare admise

In afara functiunii de locuire, zona va putea avea si 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, cabinete notariale, birouri de avocatura)

V.Prevederi la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

Unitatile teritoriale de referinta – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are un U.T.R.

Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. 1 „Dispozitii generale”, cat si prescriptiile prevazute in „Regulamentul de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita(S_c) si suprafata terenului (S_t) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii

$$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

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

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp).$$

Regulament de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

ZONA DE LOCUIT - UTR 1

1.LOCUINTE COLECTIVE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu parcela identificata prin nr. Cad 14354 cladire locuinte colective P+2E cu 3 corpuri si maxim 32 apartamente ;
- la vest cu strada Josef Klapka;
- la est cu parcele private - cu destinatia locuinte;
- la sud cu parcela privata - cu destinatia locuinta.

Caracteristici:

Zona destinata locuirii.

REGLEMENTARI

a.Functiuni permise:

- construirea de locuinte colective, cu maxim 18 unitati locative/parcela cu parcajele aferente;
- utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuinte colective pentru comert, servicii sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei.

b.Dotari complementare:

- garaje si parcaje,
- anexe si instalatii edilitare;

c.Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare, care prin activitatile lor stanjenesc locuirea prin poluare olfactiva, zgomot, substante toxice, etc.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi.
- depozite de deseuri
- unificarea ulterioara a mai multor parcele in scopul realizarii de cladiri de locuit in sistem colectiv cu regim de inaltime mai mare de trei niveluri;
- autorizarea cladirilor de locuit cuplate si inşiruite fara acordul autenticat al vecinilor adiacenti calcanului;
- orice alte utilizari decat cele mentionate.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

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

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limta principala;

- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- P ÷ P+1E ÷ P+1E+M/Er ÷ P+2E cu 9.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 11.00 m la coama pentru zona de locuinte colective.

REGIM DE ALINIERE

Constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul strazii cu 5.00 m.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 3.50 m pentru cladirile P si P+1E si 1/2H pentru cele peste P+1E.

Cladirile se vor amplasa la minim 16 m fata de limita posterioara a parcelei.

Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii codului civil.

Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.

PARCARE AUTOVEHICOLE

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

PLANTATII

- plantatii de aliniament spre strada din tei;
- plantatii de protectie salcam, conifere, forsitia.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- constructii locuinte:

POTmax. = 35%;

CUTmax.= 1,05

Astfel zona studiată se constituie într-o zona cu unități teritoriale de referință, după cum urmează:

Parcelele 1 ÷ 5 locuinte colective

Parcela 6 – drumuri, alei, parcaje.

Pentru unitatea funcțională aferentă zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

Intocmit

arh. Daniel Belea