

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent proiectului

„Construire locuinte si servicii in regim 2S+P+10E conform aviz de oportunitate nr. 11 din 25.09.2016”

CF 418280 Timisoara , nr. Top 1720/1/1/1/2/1/5 ;

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.Functioneaza dominanta

Functioneaza dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala — locuinte colective. Locuintele vor fi de tip colectiv in regim de inaltime 2S+P+10E.

Se propune un corp de cladire/ parcela cu maxim 115 apartamente.

1.3.Functioni complementare admise in afara functiunii de locuire, zona va putea avea si functiuni complementare:

- dotari prestari servicii
- dotari de comert alimentar si nealimentar.

1.4.Utilizare functionala

• Utilizarile permise:

- Locuinte colective si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale (tertiare) cu caracter intraurban, culturale, de sanatate, sportive, de turism;

• Utilizari interzise

- Comert en detail cu suprafata utila mai mare de 3000 mp in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall,
- amplasarea unitatilor industriale,
- construirea de gospodarie comunală si cimitire,
- depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii,
- Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Locuire de tip individual.
- Altele decat cele permise.

Sunt interzise lucrarile de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

2. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

- Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU.
- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la 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.
- Aliniamentul existent se va pastra. Constructia va fi restrasă la 10 m fata de limita de proprietate de la strada. 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 izolat; Constructiile trebuie sa fie amplasate:
 - cu o retragere de 10,00 m fata de limita de proprietate posterioara a parcelei ;
 - Distanta fata de limitele dintre parcele, va fi de minimum 8.00 m cu respectarea prevederilor Codului Civil cu privire la vecinatati si va respecta distanta minima de ½ din H cornisa fata de mezuinile laterale. Amplasarea la o distanta mai mica se va face cu obtinerea acordului notarial al vecinului.
 - In ambele situatii se vor deschide goluri inspre limitele laterale si spre limita de fund a vecinatatii respectand prevederile codului civil;

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 deservirea rutiera din incinta viitoarei constructii cat si a zonei limitrofe, se propune un drum de acces in zona care asigura actualmente legatura cu strada Div. 9 Cavalerie; si o zona de parcaje in imediata vecinatate a constructiei.

De asemenea se va realiza o noua strada la limita sudica a terenului, Str. Noua aprobata prin PUZ conf. HCL 88/2004.

Terenul are 2 accese: cel din partea de S spre Str. Noua aprobata prin PUZ conf. HCL 88/2004 si in partea de N accesul lasat pt legatura cu Str. Divizia 9 Cavalerie.

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 imprejurimilor.

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

5.1. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare conditii necesare pentru obtinerea unui lot constructibil, aceasta parcelare fiind detaliata in plansa de reglementari existenta in PUZ
- Retragera fata de aliniamentul stradal va fi pastrata;

5.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim 2S+ P+10E cu h max admis 40.00 m si h cornisa/strasina 37 m;

Distanța fata de limitele laterale ale parcelei **va fi de minim ½ din inaltimea cladirii la cornisa** sau se va obtine acordul notarial al vecinilor.

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 imprejurimi.

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 materiate 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.

POT - maxim 30%

CUT - maxim 2.6

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

6.1. Parcaje garaje, anexe

Necesarul de parcaje - pentru locuinte colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare/apartament, pentru apartamente cu AU mai mica decat 100 mp

- 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decat 100 mp

- pentru servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinata accesului public +1 loc de parcare la 15 persoane

(pentru personal)

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

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta)

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la 6 locuri de parcare sau 2 arbori/100 mp construiti.

6.3. Imprejmuiri

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul imobilului in interior se pot realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri 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 clădirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri se pot realiza imprejmuiri 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.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

IV. Zonificarea functionala

UTR1 – Locuinte colective si servicii

CARACTERISTICI

Zona de locuit si servicii studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde:

O constructie in regim de inaltime 2S + P +10E.

Trama stradala are prospect stradal de 14.00 m.

Teritoriul studiat in prezentul PUZ cuprinde foste terenuri neutilizate in prezent ce isi schimba destinatia in locuire, spatii verzi, drumuri si spatii de utilitati publice.

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.

Funciunea dominanta

Funciunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala.

Funciuni complementare admise

In afara functiunii de locuire, zona va putea avea si functiuni complementare:

-dotari prestari servicii, dotari de comert alimentar si nealimentar.

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. care cuprinde zona de locuinte si servicii.

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

ZONA DE LOCUINTE COLETIVE SI SERVICII

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

La nord – zona industrială de depozitare

La sud – Str. Noua aprobata prin PUZ conf. HCL 88/2004

La vest – zona birouri si depozitare

La est – PUZ aprobat locuire si servicii

Caracteristici:

Zona mixta destinata locuirii colective cu servicii la parter, preponderent locuire.

REGLEMENTARI

a.Functiuni permise:

- locuinte colective si servicii - spatii administrative, financiar bancare, comerciale (tertiare) cu caracter intraurban, culturale, de sanatate, sportive, de turism; puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante complementare zonei de locuit (birouri de avocatura, notariale, proiectare, cabinete medicale)

b. Dotari complementare:

-garaje si parcaje,

-anexe si instalatii edilitare;

c.Functiuni interzise:

- Comert en detail cu suprafata utila mai mare de 3000 mp in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall,
- Amplasarea unitatiilor industriale,
- Construirea de gospodarie comunala si cimitire,
- Depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii,
- Locuire de tip individual.
- Altele decat cele permise.

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:

- 2S+P+10E cu 37.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 40.00 m la coama

REGIM DE ALINIERE

Constructia propusa se va retrage la 10 m fata de aliniamentul stradal.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- cu o retragere de 10,00 m fata de limita de proprietate posterioara a parcelei ;
 - Distanta fata de limitele dintre parcele, va fi de minimum 8.00 m cu respectarea prevederilor Codului Civil cu privire la vecinatati si **va respecta distanta minima de ½ din H cornisa fata de mezuinile laterale.**
- Amplasarea la o distanta mai mica se va face cu obtinerea acordului notarial al vecinului.

PARCARE AUTOVEHICOLE

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei si in nivelurile subterane integrate in cladire.

PLANTATII

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

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- constructii locuinte:

POTmax. = 30%;

CUTmax.= 2.6

Intocmit

arh. Delia Vizitiu

Verificat

arh. Davidescu Ruxandra