

SolarTech Solutions srl

J35/1785/2012 Giroc, Cometei, Nr.40
CP 307220, Timis, Romania
M: 0040.740.962.156,
e-mail: cristi.maracineanu@gmail.com

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+4 CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER

OBIECTIV: REGLEMENTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENT UNEI ARTERE PRINCIPALE DE TRAFIC, CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4099 / 21.09.2017 *CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+4 CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER*

Adresa:

STR. ORAVIȚA, NR. 2
MUN. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ
CF NR. 429543 / NR. TOP. 429543

Beneficiar:

PECICAN ARSENIU

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data:

DECEMBRIE 2017

Proiect. nr.

41/2017

FOAIE DE CAPĂȚ

Adresa:

STR. ORAVIȚA, NR. 2
MUN. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ
CF NR. 429543 / NR. TOP. 429543

Beneficiar:

PECICAN ARSENIU

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Data:

DECEMBRIE 2017

Proiect. nr.

41/2017

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

12. M - ZONĂ REZIDENȚIALĂ MIXTĂ

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE

- 02.1 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- 02.2 STUDIU DE CVARTAL
- 02.2 PLAN SITUAȚIE EXISTENT
- 02.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- 02.4 REGLEMENTĂRI EDILITARE
- 02.5 DRUMURI
- 02.6 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- 02.7 PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICĂ
- 02.8 VOLUMETRII

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Articolul 1 | Prin definiție P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față municipiul Timișoara. Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 2.147,00 mp, situat în municipiul Timișoara, în partea de est a teritoriului intravilan, pe strada Oravița, nr. 2. Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Articolul 2 | La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau, în principal:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborare PUG timișoara, aprobate prin HCL nr. 428 / 30.07.2013;
- HCL 186 / 2003 PUZ "Ion Ionescu de la Brad";
- HCL 285 / 28.06.2005 PUD "Locuințe colective D+P+3E+M" REGIM: D+P+3E+M;
- HCL 269 / 13.05.2008 PUD "Imobil locuinte colective" REGIM: D+P+3E.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 3 | Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul PUZ. Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa Reglementări Urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

a. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural

Suprafața studiată nu se află sub incidența ariilor protejate: - SCI - arii speciale de conservare - SPA - arii de protecție specială avifaunistică - Rezervații naturale - Parcuri naționale.

Articolul 4 | Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe teren natural nu mai puțin de 20% din suprafața totală.

Articolul 5 | Amplasarea spațiilor verzi se va realiza în conformitate cu principiul general al parcelor din cvartal, și anume de a asigura un spațiu preponderent verde compact în zona de alăturarea a posterioarelor parcelelelor edificate.

b. Reguli generale cu privire la păstrarea integrității și protejarea patrimoniului construit

Articolul 6 | Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Suprafața studiată nu se află într-o zonă cu riscuri naturale alunecări de teren, terenuri inundabile sau într-o zonă afectată de lucrări de infrastructură tehnico-edilitară.

Articolul 7 | Amplasarea construcțiilor este permisă numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Articolul 8 | Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (branșament de apă, racord la canalizare, branșament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 9 | Clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 10 | Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Articolul 11 | Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Articolul 12 | Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și deasemenea cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13 | Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de clădiri și construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 14 | Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice în acest sens.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 15 | Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile și clădirile, odată cu realizarea acestora: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 16 | Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament de gaz, suportate în întregime de către investitori sau beneficiari.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Articolul 17 | Lotul propus pe suprafața studiată este construibil întrucât depășește ca suprafață valorile minime admise, având cu preponderență o formă geometrică regulată.

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

Articolul 18 | Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Articolul 19 | În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale: RM – REZIDENȚIAL MIXTĂ - locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

Articolul 20 | Pentru funcțiunea non-rezidențială se va urmări asigurarea spațiilor pentru necesitățile de comerț și servicii ale zonei studiate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

12. RM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ MIXTĂ

12.1 Caracterul zonei

Articolul 21 | Caracterul actual al zonei: spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcellar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Caracterul propus: sSpații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier. Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 15 m. Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul construcției urbane de tip deschis și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.

12.2 Utilizarea funcțională

Articolul 22 | Utilizări admise:

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Articolul 23 | Utilizări admise cu condiții:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor,

Articolul 24 | Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctulele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

12.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 25 | Amplasare față de aliniament:

- Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- Fiind un front cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 2,5 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Articolul 26 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m.
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m.

Articolul 27 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Articolul 28 | Circulații și accese:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Articolul 29 | Staționarea autovehiculelor:

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Articolul 30 | Înălțimea maxima admisa:

- Pentru clădirile amplasate în partea frontală a parcelei, înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișă nu va depăși 15,5 m, iar înălțimea absolută (maximă) nu va depăși 18,00 m, respectiv un regim de înălțime de $(S)+P+4E$.
- Pentru clădirile amplasate în partea posterioară a parcelei, înălțimea maximă admisă a clădirilor la cornișă nu va depăși 12,5 m, iar înălțimea absolută (maximă) nu va depăși 15,00 m, respectiv un regim de înălțime de $(S)+P+2E+1Er$.

Articolul 31 | Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane;
- Fata de retragerea de la aliniament se permite o extindere a planului fatadei, prin logii sau balcoane, cu condiția ca lungimea totală a acestora, în plan, să fie mai mică de 50% din lungimea totală a fatadei;
- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Pe fatada vor putea fi amplasate firme luminoase sau neluminoase, comerciale sau necomerciale, cu condiția respectării principiilor compozitionale ale fatadei;

Articolul 32 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Articolul 33 | Spații libere și spații plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

- Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Articolul 34 | Împrejmui

- Nu sunt premise împrejmuii fata de spațial public.

12.4 Indici de ocupare si utilizare a terenului

Articolul 35 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim: 40%.

Articolul 36 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT maxim: 1,80.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție. Stabilirea UTR pe zone funcționale a fost realizată în cadrul Planului Urbanistic General. În cazul PUZ, UTR se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Articolul 37 | Planul Urbanistic Zonal ZONĂ REZIDENȚIALĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENT UNEI ARTERE PRINCIPALE DE TRAFIC, CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4099 / 21.09.2017 CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+4 CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, reglementează parcela studiată nr. cadastral 429543, care se află în UTR 24 a Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Dr. Arh. Cristian MĂRĂCINEANU

Arh. Mihai-Ionuț DANCIU

Dr. arh. Cristina Maria POVIAN