

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent proiectului

„PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA LOCUINTE”

AMPLASAMENT: TIMISOARA, CF 452345, CF 452303, CF 452300, nr. Top. 452345, nr. Top. 452303, nr. Top. 452300

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiata.

2) Regulamentul local de urbanism stabileste, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

3) Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor. Regulamentul local de urbanism se aplica, în cazul de fata, la terenul cu o suprafata totala de 8296 mp, situat pe teritoriul municipiului Timișoara, în partea de sud-estica a teritoriului intravilan, si reprezinta terenurile identificate prin CF 452345, nr. top. 452345, CF 452303, nr. top. 452303, CF 452300, nr. top. 452300.

2. 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 elaborarii Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau:

- H.G.R. nr. 525/1996 si 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 executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor repbl
- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrul al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000
- Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.
- Ordinului MDRAP 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- 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 igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- 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 si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la modul 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 operatiunilor de cedare conform plansei U10 - „ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR” si a extinderilor retelelor tehnico-edilitare existente.
5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent 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:
 - 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, imprejurimi, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata în planşa de Reglementari urbanistice - U03.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Reguli de utilizare a terenurilor

Articolul 1 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.

Articolul 2 - Zone construite protejate

Nu este cazul.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Articolul 3 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Articolul 4 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor în zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Articolul 5 - Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Articolul 6 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominata a zonei.

Articolul 7 - Procentul de ocupare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc: P.O.T. maxim = 35% și C.U.T. maxim = 1.05.

Articolul 8 - Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii

Articolul 9 - Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 119/2014 actualizat. Se recomanda ca orientarea spatiilor sa asigure însorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

Este recomandata orientarea locuintelor spre est, sud și vest.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Pentru toate categoriile de constructii administrative și financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure însorirea spatiilor pentru public și a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor și a spatiilor de preparare.

Articolul 10 - Amplasarea fata de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) constructii și instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje;
- c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, retele termice, electrice, de telecomunicatii și infrastucturi ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

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

Articolul 11 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia S.N.C.F.R.

Terenul nu se afla în zona de protectie sau în zona de siguranta a C.F.R., prin urmare amplasarea constructiilor pe teren nu este conditionata de aceasta.

Articolul 12 - Amplasarea fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Constructiile noi principale propuse vor respecta regimul de aliniere prevazut în plansa U03 -Reglementari urbanistice.

Amplasarea constructiilor noi principale pe parcelele destinate locuirii, se face cu o retragere de 5 m fata de aliniament.

Se accepta ieșiri sau înrânduri din regimul de aliniere care sa nu depaseasca ca pondere 25% din latimea fatadei și sa nu aiba o adâncime mai mare de 1,50 m.

La nivelele superioare, pot fi admise balcoane care depasesc aliniamentul pe maxim 60% din lungimea fatadei și cu o latime de maxim 1,50 m.

Articolul 13 - Amplasarea în interiorul parcelei

Constructiile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevazute în plansa U03 - Reglementari urbanistice.

- In cazul in care constructiile sunt cuplate sau izolate, pentru cladirile P - P + 1E, distanta acestora fata de limitele laterale va fi de minimum 2.00 m, iar in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezinile laterale;
- in situatia în care retragerea fata de limitele laterale nu este precizata pe plansa, aceasta se va face cu o retragere de minim 2.00 m
- Retragera fata de limita posterioara este de minim 10.00 m, cu exceptia lotului 12 care are retragera de minim 6.00 m fata de limita posterioara;
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;
- Anexele gospodaresti cu o inaltime la cornisa de max 3 m se pot amplasa la cel putin 3,00 m de limita posterioara sau pe limita posterioara cu conditia respectarii Codului Civil.
- Se admite amplasarea garajului sau a carportului pe limita de proprietate, in front stradal.
- Se admit cuplari ale constructiilor de pe parcele diferite, fata de aceeași limita de proprietate, cu conditia ca proiectarea și autorizarea sa se faca cuplat.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 - Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea conditiilor prevazute la alin.1, cu avizul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta teritorial.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie sa fie pastrate libere în permanenta.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul la parcelele din zona studiata se va face din strada Jupiter si Legumiculturii – care fac legatura cu calea Urseni. Se propune continuarea strazii Jupiter pana in strada Anina.

Zona studiata este marginita la sud de strada Jupier care asigura accesul pe parcela studiata si la nord de strada identificata prin CF 445300, care a fost dezmembrata si cedata din terenul beneficiarului anterior PUZ, urmand ca prin prezentul PUZ sa se modifice traseului drumului printr-un schimb de teren cu doua drumuri transversale cu latimea de 9.00 m.

Suprafata propusa la schimb de teren din partea investitorilor este mai mare decat terenul domeniului privat al Primariei Municipiului Timisoara ce se doreste a trece in doemniul privat al investitorului.

Articolul 15 - Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor și a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei și destinatiei constructiei.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale pe teren se vor realiza din strazile publice existente Jupiter, Legumiculturii si din cele 2 strazi transversale propuse.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Articolul 16 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare și de energie electrica.

Pentru toate categoriile de constructii se poate deroga de la prevederile aliniatului anterior cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar dupa realizarea retelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon.

Articolul 17 – Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari, în conformitate cu Planul de Actiune asumat de initiatorii prezentului plan. Lucrarile de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publica se suportta în întregime de catre proprietari.

Toate retelele stradale: de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, se vor realiza subteran, cu exceptia celor aflate deja în curs de executie.

Este obligatorie realizarea bazinelor de retentie prevazute în proiectul tehnic al echiparilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocata va putea fi folosita pentru udarea spatiilor verzi și la circuite casnice care nu necesita apa potabila.

Se interzice amplasarea retelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa de regula, anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate în conditiile legii.

Documentatile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local și national, daca este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasarii rețelelor edilitare. În situatia drumurilor de interes local și national, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si al constructiilor

Articolul 18 – Parcelarea

Sunt admise comasari și dezmembrari doar în sensul pastrarii structurii generale a parcelelor actuale (adica sunt permise modificari ale latimii frontului stradal al parcelelor, cu conditia sa aiba un front stradal de minim 12 m pentru constructii izolate sau cuplate si frontul stradal mai mic sau egal cu adâncimea parcelei de mai sus, sa respecte retragerile prevazute fata de limitele laterale si posterioare si a parcelei minime de 500 mp).

Articolul 19 – Înălțimea constructiilor

Regimul maxim de înaltime este de $P + 1E + M/Er$ cu 8.00 m de la cota ± 0.00 pana la cornisa(streasina), respectiv 11.00 m înaltimea la coama pentru zona de locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative/parcela.

Articolul 20 – Aspectul exterior al constructiilor

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este în 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 în timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor impropie.

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

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si în concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplaseaza. 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 sarpana si invelitori din materiate ceramice sau tabla imitatie tigla – în culori imitind culoarea ceramicii naturale.

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

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata în mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si în armonie cu acestea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri

Articolul 21 – Parcaje

Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.

In cazul garajelor cu pardoselala sub cota terenului, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.

Intrarile si iesirile de la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

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

Terenul dintre aliniament și constructii este cu preponderenta destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat ca atare.

Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

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

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

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulatiilor sau spatiilor publice.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Articolul 22 – Spatii verzi si plantate

- Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 150 mp de lot.
- 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.
- Suprafata totala de spatii verzi prevazuta prin PUZ: zona de spatiu verde compacta de 5.00% va avea acces public neingradit si va fi amenajata si intretinuta. Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbarii de destinatie, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71 (1) din OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile ulterioare.
- Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile. Plantatiile de protectie ce se vor amenaja de-a lungul cailor publice, vor fi dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.
- Se vor asigura spatii verzi de min. 25% din suprafata parcelei de locuinte individuale.

Articolul 23 – Împrejuriri

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se vor realiza imprejuriri:

- transparente, decorative sau din gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2 m cu soclu plin cu inaltimea cuprinsa intre 0,45 - 0,60 m.
- opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Teritoriul zonei studiate este compus din urmatoarele zone functionale:

- a) L – Zona pentru locuinte individuale izolate sau cuplate, cu caracter urban
- b) SP – Zona pentru parcuri-scururi verzi amenajate
- c) C – Zona pentru cai de comunicatie rutiera și constructii aferente

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

a) L - Zona pentru locuinte individuale izolate sau cuplate, cu caracter urban

Zona este destinata locuintelor individuale izolate sau cuplate, mici, urbane, cu regim de înaltimi de max. P+1E+M/Er (maxim 2 locuinte pe parcela)

1. Generalitati:

Articolul 1 Functiunea dominanta a unitatii este cea de locuit, cu locuinte uni- sau bifamiliale, amplasate izolat sau cuplat.

Articolul 2 Functiunile complementare admise:

- servicii publice și terțiare compatibile cu functiunea rezidentiala;
- echipare tehnico-edilitara;
- zone verzi amenajate.

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul unitatilor si subunitatilor:

Articolul 3 Utilizari permise:

Este permisa, amplasarea urmatoarelor:

- locuinte individuale izolate sau cuplate (maxim 2 locuinte pe parcela), cu anexele urbane aferente;
- servicii și comerț necesare traiului zilnic, compatibile cu locuirea;
- servicii profesionale, cabinete profesii liberale, etc, compatibile cu locuirea;
- posibilitatea de utilizare a unor incaperi din cadrul locuintei în vederea desfasurarii unor activitati care nu deranjeaza zona de locuit, birouri, activitati liberale cu maxim 5 angajati
- spatii verzi;
- accese auto, spatii pentru parcare;
- anexe gospodaresti.

Articolul 4 Utilizari permise cu conditii:

Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora în subteran sau în afara spatiului public.

Este permisa folosirea a max. 25% din suprafata parcelei pentru gradinarit, cu conditia ca aceasta zona sa nu se afle între limita de proprietate dinspre strada și cladire.

Articolul 5 Utilizari interzise permanent:

- constructii pentru activitati de productie industrială sau agrozootehnica si de depozitare,
- orice activitate care genereaza zgomot, noxe, trafic greu.
- parcare a autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi;
- depozite de deseuri;
- construirea a mai mult de 2 unitati locative/parcela în cadrul parcelei de locuit în sistem individual;
- unificarea ulterioara a mai multor parcele în scopul realizarii de cladiri de locuit în sistem colectiv ;
- autorizarea cladirilor de locuit cuplate si înșiruite fara acordul autentificat al vecinilor adiacenti calcanului;
- orice alte utilizari decat cele mentionate la functiuni permise.
- Este interzisa amplasarea pe loturile destinate construirii de locuinte a oricarui tip de constructii gospodaresti ce produc disconfort (grajduri, cocini, etc.) cu exceptia dotarilor ca: piscina, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.

3.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Articolul 6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

Articolul 7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Articolul 8 Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea constructiilor este permisa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 9 Expunerea la riscuri tehnologice:

Amplasarea constructiilor este permisa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice, etc.).

Articolul 10 Asigurarea echiparii edilitare:

Amplasarea constructiilor este permisa cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrari de echipare edilitara, (bransament de apa, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la reseaua electrica).

Articolul 11 Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

Amplasarea constructiilor cu functiune de locuire este corelata cu celelalte functiuni (cai de comunicatie, spatii plantate, echipare edilitara).

Articolul 12 Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 35 %

Articolul 13 Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 1.05

Articolul 14 Lucrari de utilitate publica:

Cladirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.)

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Articolul 15 Orientarea fata de punctele cardinale:

Se va respecta orientarea corecta fata de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic);

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

Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

Articolul 16 Amplasarea fata de drumuri publice:

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

Articolul 17 Amplasarea fata de cai ferate din administratia C.F.R.:

Nu e cazul.

Articolul 18 Amplasarea fata de aeroporturi:

Nu este cazul.

Articolul 19 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 aliniamentul stradal.

Amplasarea fata de aliniament se va face în limita zonei construibile, conform planşei U03 - Reglementari urbanistice - zonificare.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica constructiilor si amenajarilor tehnic-edilitare si de publicitate care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

Articolul 20 Amplasarea în interiorul parcelei

Modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi cuplat (cu acord notarial al vecinilor) si izolat, conform plansei nr. U03 – „REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE”.

In cazul in care constructiile sunt cuplate sau izolate, pentru cladirile P - P + 1E ,distanta acestora fata de limitele laterale va fi de minimum 2.00 m, iar in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de ½ din H cornisa fata de mezuinile laterale;

Retragerea cu minim 10.00 m fata de limita posterioara, cu exceptia lotului 12 care are retragerea de minim 6.00 m fata de limita posterioara;

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;

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

Garajul sau carportul poate fi amplasat pe limita de proprietate dinspre strada sau retras la minim 5 m.

Articolul 21 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 direct sau prin servitute de trecere dintr-un drum domeniu public pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare în caz de incendiu la constructii si pentru accesul utilajelor si autospecialelor de interventie ale pompierilor.

Accesul la parcelele din zona studiata se va face din strada Jupiter si Legumiculturii – care fac legatura cu calea Urseni.

Zona studiata este marginita la sud de strada Jupier care asigura accesul pe parcela studiata si la nord de strada identificata prin CF 445300 , care a fost dezmembrata si cedata din terenul beneficiarului anterior PUZ, urmand ca prin prezentul PUZ sa se modifice traseului drumului printr-un schimb de teren cu doua drumuri transversale cu latime de 9 m.

Se propune continuarea strazii Jupiter pana in strada Anina.

Suprafata propusa la schimb de teren din partea investitorilor este mai mare decat terenul domeniului privat al Primariei Municipiului Timisoara ce se doreste a trece in domeniul privat al investitorului.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

Articolul 22 Accese pietonale

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

Asigurarea acceselor pietonale la cladiri este obligatorie

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Articolul 23 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Autorizarea executarii constructiilor se va realiza conform planului de actiune si 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;
- dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice, investitorul se obliga sa racordeze imobilele la retelele centralizate publice conform planului de actiune.

Articolul 24 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor conform planului de actiune.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiarii finali ai parcelelor propuse prin prezentul PUZ. Extinderile de retele stradale de alimentare cu apa, canalizare gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran pe terenuri aflate in domeniul public.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Articolul 25 Parcelarea

Sunt admise comasari și dezmembrari doar în sensul pastrarii structurii generale a parcelelor actuale (adica sunt permise modificari ale latimii frontului stradal al parcelelor, cu conditia sa aiba un front stradal de minim 12 m pentru constructii izolate sau cuplate si frontul stradal mai mic sau egal cu adâncimea parcelei de mai sus, sa respecte retragerile prevazute fata de limitele laterale si posterioare si a parcelei minime de 500 mp).

Articolul 26 Înăltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- $P \div P+1E \div P+1E+M/Er$ cu 8.00 m de la cota ± 0.00 pana la cornisa(streasina), respectiv 11.00 m inaltimea la coama pentru zona de locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative/parcela.

Inaltimile cladirilor se considera fata de cota ± 0.00 .

Articolul 27 Aspectul exterior al constructiilor

Cladirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, fara a se afecta caracterul zonei.

Autorizatia de construire poate fi refuzata 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 interzisa 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 amplaseaza. 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.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi:

Articolul 28 Parcaje

Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.

Fiecare parcela de locuinte individuale va contine in cadrul ei obligatoriu minim un garaj sau loc de parcare/apartament.

In cazul garajelor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.

Intrarile si iesirile de la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

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 fiecarei parcele.

Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

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

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

Articolul 29 Spatii verzi si plantate

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

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.

Suprafata totala de spatii verzi prevazuta prin PUZ: zona de spatiu verde compacta de 5.00% va avea acces public neingradit si va fi amenajata si intretinuta. Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbarii de destinatie, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71 (1) din OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile ulterioare.

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile. Plantatiile de protectie ce se vor amenaja de-a lungul cailor publice, vor fi dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.

Se vor asigura spatii verzi de min. 25% din suprafata parcelei de locuinte individuale.

Articolul 30 Împrejurimi

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se pot realiza imprejurimi :

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2 m cu soclu plin cu inaltimea cuprinsa intre 0,45 - 0,60 m
- opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Împrejurimile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției

b) SP – Zona pentru spații verzi

Cuprinde totalitatea spațiilor verzi necesare funcționării zonei și protejării zonelor înconjurătoare

1. Generalități:

Articolul 1 Funcțiunea dominantă a unității: Funcțiunea dominantă este de zone verzi amenajate și destinate publicului. Teren cu plantații neconstruite ce se va gestiona ca spațiu comunitar și va avea acces public neîngrădit.

Articolul 2 Funcțiunile complementare admise:

- echipare tehnico-edilitară;

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților:

Articolul 3 Utilizări permise:

Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi.

Este permisă amplasarea panourilor publicitare, înscrise în atmosfera generală, urbană.

Este permisă autorizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții:

Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al detinatorului de drum.

Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare pentru comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde (alin.7, art.18, L24/2007).

Articolul 5 Utilizări interzise:

Este interzisă amplasarea unor construcții cu funcțiuni de: locuire permanentă, instituții și servicii, industrie și depozitare.

Orice alte utilizări decât cele permise.

c) C – Zona pentru cai de comunicație

Zona cuprinde totalitatea circulațiilor rutiere și pietonale ce asigură accesul la parcele, din zona studiată.

Zona pentru cai de comunicații este constituită dintr-o singură subzonă funcțională: - CCrp – subzonă de cai de comunicație rutieră propusă, reprezentând rețeaua de străzi noi propuse;

1. Generalități:

Articolul 1 Funcțiunea dominantă a unității: Cai de comunicație rutiere.

Articolul 2 Funcțiunile complementare admise:

- echipare tehnico-edilitară;

- zone verzi amenajate

- circulație pietonală

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților:

Articolul 3 Utilizări permise:

Este permisă amplasarea clădirilor și amenajărilor destinate cailor de comunicație și transporturilor auto.

Este permisă amplasarea de zone verzi de protecție, aliniamente de protecție și lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.

Este permisă, amplasarea de mobilier urban și construcții mici provizorii, înscrise în atmosfera zonei;

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții:

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum. La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere (art.30, OG43/1997).

Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau a galeriei vizibile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare (alin.1, art.48, OG43/1997).

Articolul 5 Utilizari interzise:

- Este interzisa amplasarea unor cladiri sau amenajari având alta destinatie decât cele premise.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta: mai mica de 150 m, calculata de la intrarea, respectiv ieșirea din intersectie (alin.5, art.27, OG43/1997).

Se interzice obturarea vizibilitatii indicatoarelor rutiere prin amplasarea constructiilor, instalatiilor, panourilor publicitare, plantatiilor rutiere și a oricaror alte obstacole (alin.6, art.27, OG43/1997)

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatea teritoriala de referinta (UTR) reprezinta o subdiviziune urbanistica a teritoriului intravilan, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala și morfologica din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistica omogena. UTR se delimiteaza, dupa caz, în functie de relief și peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara într-o anumta perioada, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosinte de aceeași natura a terenurilor și constructiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).

Teritoriul zonei studiate contine o singura Unitate Teritorială de Referință: - U.T.R. 1 – Zona de locuinte cu functiuni complementare, propusa.

Intocmit
arh. Simina Zbucea

Verificat
arh. Delia Vizitiu