

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru zonă rezidențială și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice în extravilan Timișoara

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

2.Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si complectata in 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie si continutul documentelor si alte acte legislative specifice domeniului
- Regulament General de Urbanism aprobat in HG 525/27.iun.1996.
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.

3.Domeniul de aplicare

PUZ si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiata in plansa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4.Reguli privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul in suprafata de **28 534 mp** se afla in extravilanul arabil al municipiului Timisoara si figureaza in Cartea Funciara cu C.F. Nr. 425421. Acesta urmeaza sa isi schimbe categoria de folosinta conform plansei de "Reglementari".

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

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

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie si retelelor tehnico-edilitare, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor HG 525/96.

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

a)Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul strazilor propuse:

Construcțiile se vor amplasa la o distanta de 5m fata de aliniamentul strazilor propuse. Se permit realizarea de accese auto acoperite, terase acoperite sau orice alt element arhitectural pana la limita de 1,25m fata de aliniamentul stradal, doar in regim de inaltime parter avand o inaltime maxima la cornisa/atic de 4,5m fata de cota terenului sistematizat.

b)Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de proprietate:

Construcțiile se vor amplasa la o distanta de 0m, 3m respectiv 5m fata de limitele laterale de proprietate conform plansei de reglementari.

c)Amplasarea constructiilor in raport cu limitele posterioare ale parcelei

Construcțiile se vor amplasa la o distanta de minim 10m fata de limita de proprietate posterioara, conform plansei de reglementari.

7.Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulatie si transport reprezinta o conditie de configurare, amplasarea si autorizare a acestora.

La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare, privind profilul stradal si categoria strazii.

Accesul la parcela se va face perimetral pe toate cele 4 laturi. La nord si est prin largirea si modernizarea drumurilor de exploatare existente De 889 si De 890/1(str. Comoarei).

Pe latura de nord prin largirea si modernizarea drumului de exploatare De889(4m) se propune o strada cu prospect de 14m si latime carosabil de 7m. Aceasta strada va face legatura cu strada Comoarei.

La sud si vest preluand si prelungind strazile propuse in PUZ aprobat cu HCL 240/2011 pana la intersectia strazii Comoarei cu strada Pastorilor. Se propun strazi cu prospect de 12m si latime carosabil de 6m.

Str. Pastorilor se va moderniza conform propunerii din PUZ aprobat cu HCL 169/2020.

Pentru 6 parcele situate in mijlocul terenului, accesul auto si pietonal se va face si prin 3 fundaturi tip cul-de-sac cu un prospect de 9m si carosabil de 5m.

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate constructiile si amenajarile.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatoriu in incintele interioare ale parcelelor cu dotari, servicii.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Conform legislatiei in vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public local.

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Bransarea constructiilor la rețeaua de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran. Evacuarea apelor pluviale de pe acoperis se va face in spatiul verde aferent lotului.

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se vor respecta planurile propuse in PUZ.

10.Reguli privind amenajari exterioare(spatii verzi, imprejmui, parcare, garaje)

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii, gararii, caracteristice fiecarei functiuni. Spatiile de parcare vor fi asigurate in interiorul parcelelor la nivelul solului sau in subsolul cladirilor.

Amplasarea parcajelor in subsolul cladirilor si fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Intrarile si iesirile 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.

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

Lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrari de plantare. Plantatiile de aliniament, de a lungul arterelor rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, asigurand reducerea poluarii sonore si de noxe. Se prevad rampe pentru handicapati, la trotuare si spatii publice.

III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone functionale

Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI din P.U.Z.

La nivelul terenului studiat s-au delimitat urmatoarele zone:

- L - zona locuinte individuale si functiuni complementare
- S - zona dotari si servicii
- V - zone verzi amenajate

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

12. Generalitati

Art.1. Zone functionale propuse

- zona locuinte individuale de tip izolat, cuplat, insiruit cu functiuni complementare la parter
- zona dotari si servicii publice
- zonă spații verzi

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale de tip izolat, cuplat, insiruit cu caracter urban cu regim de înălțime P; P+M; P+1E; P+1E+M; P+2E pentru maxim 2 familii(2 unitati locative permise pe o parcela)

Art.3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- dotări, servicii(cabinete medicale, birouri, farmacie,comert- mini butic,alimentatie publica, gradinita, afterschool, in conditiile in care pot realiza locuri de parcare conform normativelor in vigoare , in interiorul parcelei afectate de schimbarea de destinatie si cu obtinerea acordului vecinilor direct afectati)

13. Utilizarea functionala

Art.4.Utilizari permise

Locuințe individuale cu functiuni complementare:

- Regim de construire : izolat, cuplat, insiruit
- Functiuni predominante:locuinte in sistem individual (max.2 unitati locative pe parcela)
- $H_{max}=S+P+2E(S+P+1E+M)$ cu inaltimea maxima de 10m la cornisa; 14m la coama
- POT max=40%
- CUT max=1,2
- conversia locuintelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă

utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinete medicale, birouri, farmacie, comerț-mini butic, prestări servicii, în condițiile în care pot realiza locuri de parcare conform normativelor în vigoare, în interiorul parcelei)

Dotări, comerț, servicii:

- Regim de construire : izolat
- Funcțiuni predominante: clădiri pentru comerț, servicii, birouri, complex sportiv, hotel, sanatare, învățământ
- $H_{max}=P+3E(P+2E+M)$ cu înălțime maximă de 13m la cornisa, respectiv 17m la coama
- POT max=35%
- CUT max=1,4

Spații verzi amenajate min. 8,5% din suprafața reglementată

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

Art.5.Utilizări permise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art.6. Interdicții temporare de construire

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile și a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deseuri

14. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014

Se va asigura pentru fiecare construcție posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1½ h.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 5m față de aliniamentul stradal.

Art.10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art.11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art.12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art.13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE atât pentru clădiri individuale de tip izolat, cuplat, insiruit cât și pentru clădirile cu dotari.

Art.15. Amplasarea în interiorul parcelei

a)Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

-În cazul în care clădirile de locuit individuale izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de 2m conform codului civil, pentru regim de înălțime P, P+M,P+1E(h.max. cornisa – 6m), iar pentru clădirile ce vor depăși regimul de înălțime P+1E se va respecta h/2 din înălțimea la cornisa.

-Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

-Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

-Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății,

b)Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor

-Se vor respecta retragerile din planșa de reglementari atât pentru clădiri individuale de tip izolat, cuplat, insiruit

-Anexele gospodărești se vor amplasa pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3m la cornisa.

15. Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

16. Reguli privind echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către dezvoltator conform plan de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

17. Reguli privind forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Parcelele vor avea forma și dimensiunile prevăzute în planșa de reglementări.

Se propune divizarea terenului în 30 parcele din care 27 vor avea funcțiunea de locuire individuală de tip izolat, cuplat sau insiruit; 2 parcele pentru dotări și servicii publice, 1 parcela destinată spațiilor verzi amenajate.

Art.22. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime general al construcțiilor de locuit individuale este de la P+1E(M) până la P+2E(1E+M) cu înălțimea maximă de 10m la cornisă și 14m la coama.

Regimul de înălțime al clădirilor destinate dotărilor și serviciilor este de la P+1E până la P+3E(2E+M) cu respectarea înălțimii maxime de 13m la cornisa și 17m la coama.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațadele principale.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

În privința alegerii culorilor pentru fațade se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timisoara conf. HCL 455/2014

c) Acoperisuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului se recomandă să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului).

Autorizațiile de construire eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului. Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă, fie învelitori tip terasă.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului:

Locuințe individuale de tip izolat, cuplat, insiruit cu funcțiuni complementare la parter
P.O.T.max.=40% C.U.T. MAX.=1,2

Dotări, comerț, servicii

P.O.T.max.=35% C.U.T. MAX.=1,4

18.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă de locuințe individuale va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200mp lot. Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 8,5%.

Art. 27. Împrejuriri

Prevederi pentru clădirile individuale

Spre frontul stradal și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejuriri transparente din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejuriri va fi de maximum 1,80m, și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejuriri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m. La accesul pietonal pe parcela se poate amenaja o zonă pentru depozitare pubele, cu amplasare de copertina în interiorul limitei de proprietate $h > 2m$.

Se interzice executarea împrejuririlor la strada din panouri prefabricate din beton.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în tendințele de dezvoltare ale municipiului Timisoara.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Întocmit
arh. Crăculeac Mircea