

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 24
AFERENT MODIFICARE PUZ APROBAT HCL 382/2011
„COMPLEX REZIDENTIAL TAGOR”

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabileste amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor.

Acestea au fost stabilite prin plansa Reglementari Urbanistice.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local, dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborarii R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 republicata in 2005
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicata
- Legea administratiei locale nr. 215/2002
- Legea privind circulatia juridica a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998

- HGR 525/1996 modificata pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014 pt. aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- HG 1076/2006 al Ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009
- Planul Urbanistic Zonal „Complex rezidential Tagor”, aprobat prin HCLM Timisoara nr. 382/2011.
- Planul Urbanistic Zonal „Modificare PUZ aprobat cu Hotararea Consiliului Local nr. 382/2011 - Complex rezidential Tagor”, aprobat prin HCLM Timisoara nr. 292/2015.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism — permisiuni si restrictii — necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul Municipiului Timisoara - UTR 24 conform PUG aprobat.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- mentinerea destinatiei zonei de locuinte colective S+P+12E (sau S+D+P+11E) si functiuni complementare pentru incinta studiata
- modificarea partiala a acceselor carosabile in incinta existente, cu eliminarea drumului de incinta median existent
- crearea in zona mediana a incintei a unei zone verzi unitare, cu arie compacta.

Zona studiata are suprafata de 210.000 mp, interventiile urbanistice in zona se refera la realizarea a doua accese carosabile si pietonale, atat dinspre Str. Constructorilor, cat si dinspre Str. Albinelor, si la realizarea racordurilor si bransamentelor la retelele edilitare existente in zona.

Incinta studiata are suprafata de 59.321 mp conform Extrase CF nr. 434064, 430117, 439392 si 439393 Timisoara. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la remobilarea zonei de locuinte colective S+P+12E (sau S+D+P+11E) si functiuni complementare.

Prin prezentul PUZ nu se propune schimbarea destinatiei zonei aferente terenurilor care fac obiectul investitiei propuse.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la pistrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile. In zona nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie si nici potential balnear sau turistic.

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

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind noile constructii amplasate pe teren prin planul de reglementari urbanistice.

Se vor respecta intrarile si iesirile carosabile, precum si sensurile de circulatie impuse

La zona destinata functiunilor complementare — comert, servicii - se vor amenaja accese separate pentru aprovizionare si consumatori.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile edilitare.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obtinute conform Certificatului de Urbanism nr. **2316** din **04.07.2019**, eliberat de Primaria Mun. Timisoara.

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil si a reglementarilor urbanistice in vigoare.

3.1. Orientarea fata de punctele cardinale:

Amplasarea constructiilor de locuinte colective trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (nord), sa se asigure durata minima de insorire de 1^{1/2} h la solstitiul de iarna. Se va evita orientarea spre nord a incaperilor de locuit.

3.2. Amplasarea fata de drumurile publice:

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

— constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

— conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

Autorizarea executarii constructiilor de locuire colectiva este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor, delimitate conform profilului transversal propus.

Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

Utilizari admise cu conditii

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie a drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accese carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

Utilizari interzise

Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

3.3. Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

3.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

3.6. Amplasarea fata de fasia de protectia a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la min. 16,00 m fata de limita nordica a parcelei (inspre Inelul IV). Acesta va fi considerat aliniamentul stradal al cladirilor.

3.8. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor supraterane este permisa numai daca respecta:

- pe laturile est, sud, vest, retragerea minima obligatorie este de 5,00 m fata de limitele de proprietate;
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanta minima intre constructiile de pe aceeaasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;
- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel pufin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri inalte sau aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la intrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto);
- in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la o a doua fatada nu e posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,50 m latime si 1,90 m inaltime (in cazul curtilor interioare);

- se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare, din avizele anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

— se va asigura accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

Pentru curtile interioare inchise se asigura numai accese pentru forte (personalul) de interventie, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime;

— rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor;

— se vor asigura accese auto diferite pentru public si personal.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

e Utilizari permise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului.

e Utilizari admise cu conditii

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri.

e Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele de apa, canalizare menajera si energie electrica, conform conditiilor impuse de avizatori.

Realizarea de retele tehnico - edilitare

Extinderea de retele sau marirea de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Se recomanda ca toate retelele edilitare stradale: apa potabila, canalizare menajera si pluviala, energie electrica, gaze naturale si telecomunicatii sa se realizeze subteran.

Proprietatea publica asupra refelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrica si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finantare, lucrarile prevazute mai sus intra in proprietatea publica.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

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

Parcelare

Se permite parcelarea terenului in loturi aferente imobilelor propuse si a zonei verzi amplasate central, pentru facilitarea procesului de autorizare a lucrarilor de construire si amenajare a teritoriului.

Loturile aferente imobilelor propuse se pot dezmembra numai daca parcelele rezultate beneficiaza de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere, inregistrata in C.F. conform legii.

Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime maxim propus este S+P+12E (sau S+D+P+11E) respectiv o inaltime maxima de 39,00 m.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.

Sunt interzise imitatiile de materiale.

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

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim 20% din suprafata totala a terenului.

Dimensiunile si forma constructiilor sunt cele materializate pe plansa de Reglementari Urbanistice si nu vor fi depasite la autorizarea constructiilor atat in plan, cat si ca regim de inaltime, cu respectarea P.O.T. si C.U.T. prevazut in P.U.Z.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Parcaje

Parcajele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau in cadrul constructiilor pentru stationarea, respectiv adapostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizatia de executare a lucrarilor de construire se emite in conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje conform normativelor in vigoare si conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate.

Constructiile pentru locuinte colective vor asigura in interiorul parcelei minim un loc de parcare pentru fiecare apartament in parte, iar la suma totala se adauga 15%.

Se recomanda comasarea la nivelul solului a parcajelor si inierbarea acestora.

Este interzisa executarea in incinta a constructiilor destinate parcajelor individuale.

Pentru imobilele prevazute in P.U.Z., care nu s-au executat sau pentru care nu s-au depus documentatii in vederea autorizarii executiei la momentul aprobarii P.U.Z.ului, respectiv imobilele D, E, F, G, cel putin jumatate numarul locurilor de parcare necesare se vor amplasa in spatii specializate la nivelul demisolului si a subsolului.

Spatii verzi si plantate

Procentul de zone verzi conform P.U.Z. „Complex rezidential Tagor”, aprobat prin HCLM Timisoara nr. 382/2011, este prevazut minim 41,35% din suprafata totala a terenului. Prin prezenul P.U.Z. se mentine acest procent.

Este obligatorie amenajarea si plantarea zonei verzi cu cel putin 3 arbori de talie inalta si 5 arbori de talie medie.

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile.

Parcajele inierbate pot fi cuantificate in procentul spatiilor verzi, dar nu mai mult de 5%.

Imprejmuiri:

Imprejmuirile spre frontul strazilor si pe limitele de proprietate se pot realiza din gard viu de inaltime 1,20 m. Parcelele nu se pot imprejmui cu garduri opace sau transparente.

III. Zonificarea functionala

Unitatea principala are destinatia locuire colective si functiuni complementare in regim de inaltime maxim S+P+12E (sau S+P+D+11E) — **L**.

Subunitati:

Lc — Functiuni complementare locuirii — comert, servicii

Cp — Cai de comunicatie pietonala

Cc — Cai de comunicatie carosabila prospect 7 m

Cci — Cai de comunicatie carosabila de incinta, prospect 6 m

P — Parcaje

Sp — zona verde amenajata

Trama stradala cuprinde un drum principal, cu prospectul stradal de 7,00 m si strazi secundare ce deservesc parcajele din incinta, cu o latime a carosabilului de 6,00 m.

1. Obiective si modalitati de operare

Solutia urbanistica a P.U.Z. modificador fost elaborata tinand cont de urmatoarele obiective:

- Utilizarea functionala a terenului in conformitate cu legislatia in vigoare

- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate.
- Modalitatea de parcelare a terenului

2. Utilizari functionale

2.1. Functiunea dominanta

Functiunea propusa in incina este locuire colectiva si functiuni complementare — comert, servicii.

2.2.Utilizari permise

Construire locuinte colective cu functiuni complementare la parter.

2.3.Utilizari permise cu conditii

Realizarea de ateliere sau unitati prestari servicii mici, cu max.10 angajati, cu conditia netrasformarii lor int-o activitate cu personal mai numeros, care sa deranjeze zona de locuit.

2.4. Utilizari interzise

Este interzisa desfasurarea activitatilor industriale sau altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros neadecvat.

Este interzisa amplasarea functiunii de depozitare deseuri.

Este interzisa desfasurarea oricaror activitati incompatibile cu functiunea de locuire.

2.5.Interdictii temporare

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

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Unitatile teritoriale de referinta sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limite parcele.

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".

Bilant teritorial in zona studiata:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. se recomanda o functiune de zona mixta cu:

- P.O.T. maxim 20%;
- C.U.T. maxim 3,00;
- Regim maxim de inaltime S+P+12E (sau S+P+D+11E);
- Spatiu verde minim 41,35%;

REGLEMENTARI COMPLEX REZIDENTIAL TAGOR:

Functiuni permise:

- functiune dominanta: locuire colectiva
- Servicii si comert la parter pe zona destinata dotarilor

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor stânenesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, noxe, etc.
- Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de S+P+12E sau S+D+P+11E, cu înălțimea maximă la cornișă 39,00 m.

Regim de aliniere:

- aliniamentul stradal nordic (înspre Inelul IV) va fi la min. 16,00 m de la limita de proprietate;
- pe laturile nord-est, est, sud, vest, retragerea minimă obligatorie este de 5,00 m față de limitele de proprietate;

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul parcelei, subteran sau la sol. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.
- pentru imobilele prevăzute în P.U.Z., care nu s-au executat sau pentru care nu s-au depus documentații în vederea autorizării executiei la momentul aprobării P.U.Z.-ului, respectiv imobilele D, E, F, G, cel puțin jumătate numărul locurilor de parcare necesare se vor amplasa în spații specializate la nivelul demisolului și a subsolului.

Plantatii

- plantatii de aliniament spre stradă: tei
- plantatii de protecție carosabil: salcam, conifere, Forsitia

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. = 20%
- C.U.T. = 3,00

V. Concluzii — măsuri în continuare

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
arh. Tudor Brumă

Verificat,
arh. Claudiu Botea