

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. INTRODUCERE

Art. 1. Rolul RLU

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, in limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurata in planşa de Reglementari a documentatiei.

Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit in functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiata in planşa de Reglementari. Pe baza zonificarii s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor aplica.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **“P.U.Z. - Locuinte colective si funcţiuni complementare”**, Timişoara, Str. Gheorghe Lazar, nr. 17, C.F. nr. 403060, Timişoara.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi a fost aprobat pe baza avizelor obţinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 197/2016, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism;

Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului studiat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

Art. 2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea 197/2016 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administraţiei publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulaţia juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcţii nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecţia mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;

- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

si are la baza prevederile cuprinse in studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018;
- Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) aprobat prin H.C.L. 61/28.02.2012.

Art. 3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Impartirea teritoriului pe functiuni s-a facut conform plansei Reglementari urbanistice, care face parte integranta din prezentul regulament. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Obiective si modalitati de operare

Solutia urbanistica a fost elaborata tinându-se cont de urmatoarele obiective:

- Amenajarea urbanistica a zonei studiate;
- Zonificarea funcțională, avand in vedere obiectivul propus si folosirea optima a terenului;
- Modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Echiparea tehnico-edilitara a zonei;

In cadrul zonei studiate se identifica o singura unitate functionala - **Zona locuinte colectiva si funcțiuni complementare: cladire S+P+11E+Er.**

Art. 5. Utilizari premise:

- locuinte colective (partial la nivelurile 1, 2, exclusiv la nivelurile 3-11 si etaj retras). Pentru nivelul etajului retras locuirea va putea ocupa maxim 60% din suprafata construita a nivelului inferior, retragerea fiind recomandata spre sud-vest;

- utilizarea spatiilor de la nivelul parterului pentru comert, servicii sau alte activitati ce nu contribuie la poluarea fonica, vizuala sau chimica;

- utilizarea spatiilor de la nivelurile 1 si 2 pentru functiuni mixte (comert, servicii si locuire colectiva). Pentru aceste niveluri locuirea va putea ocupa maxim 50% din suprafata construita totala a fiecarui nivel mixt;

- conversia unitatilor de locuit in alte functiuni compatibile cu functiunea de locuit, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare;

- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;

- parcare la sol si parcaje la subsolul cladirilor (se vor putea realiza si sisteme de parcare automate etajate);

- spatii plantate, obiecte de mobilier urban (stalpi de iluminat, semnalizare auto, suporturi de biciclete, banci, suporturi reclame), constructii pentru echipare edilitara si imprejuriri.

Art. 6 Utilizari premise cu conditii:

- functiuni tertiare: comert alimentar si nealimentar, cu ADC de max. 1500 mp, amplasate exclusiv la nivelurile P-E2, cu accese publice separate de accesele locuintelor.

- functiuni teritiare: servicii, birouri, amplasate la nivelurile E1 si E2 pot avea accese comune cu ale locuintelor, in conditiile in care prin activitatea generate in cadrul lor nu genereaza flux mare de personane sau marfa.

- activitati de tip teritiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, fara conversie functionala, servicii profesionale/manufacturiere, prestate numai de catre proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii: sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire, suprafata ocupata de acestea sa nu depaseasca 30 mp, sa implice maxim 3 persoane, sa aiba acces public limitat, sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala.

Art. 7 Utilizari interzise:

- activitati generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, ateliere de reparatii, depozite de marfa;

- orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;

- depozitare en gross;

- garaje individuale in cladiri provizorii sau permanente independente;

- constructii provizorii de orice natura;

- statii de intretinere auto;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane sau depozite de deseuri;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate.

III. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

Art. 8. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit.

Art. 9. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 9.1. Siguranta in constructii

Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;

- H.G.R. nr.925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si c-tiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin Ord. nr. 77/N/96.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

Art. 9.2. Expunerea la riscuri naturale

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

Pentru construirea cladirilor se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfasurata.

Art. 9.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in 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.

Art. 9.4. Asigurarea echiparii edilitare

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

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Retelele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si drumuri sunt proprietatea publica a orasului.

Art. 9.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei ce face obiectul PUZ.

Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei sunt prevazute in cap. III, Art. 10.

Art. 10. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 10.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in RGU aprobat cu HG 525/1996 si OMS privind normele de idiena nr. 119/2014.

Se recomanda ca in cazul cladirilor in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor pentru birouri si a celor pentru public.

Amplasarea constructiilor de locuinte va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila sa se asigure durata minima zilnica de insorire de 1 ½ h;

Se recomanda pentru fiecare unitate locativa posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre nord.

Art. 10.2. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea constructiilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform plansei grafice *Reglementari urbanistice*, in interiorul zonei construibile delimitate, respectand retragerile impuse:

- fata de limita de nord-est: fata de str. Gheorghe Lazar se va respecta aliniamentul stradal existent de 16,60 m;

Spatiul de retragere va putea fi folosit pentru circulatii pietonale, imprejmui, aparate de intrare, amenajari exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse posturile de transformare, alte cladiri destinate utilitatilor sau echiparii edilitare precum si elemente de signalistica (tip totem, pilon, etc.) care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Art. 10.3. Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U. si cap. II 6 al R.L.U. Constructiile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei grafice *Reglementari urbanistice*, astfel

- fata de limita de sud-est se va respecta retragerea minima de 5 m;
- fata de limita de sud-vest se va respecta retragerea minima de 5 m;
- fata de limita de nord-vest se va respecta retragerea minima de 10;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, prevederile OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

Este permisa depasirea limitelor de implantare cu balcoane cu conditia respectarii Cod Civil.

Limita de implantare a constructiilor subterane poate coincide cu limitele de proprietate, cu acordul vecinilor sau conform Cod Civil.

Art. 11. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din norme si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Pentru deservirea rutiera a obiectivului se propune realizarea accesului prin raze de 6 m, racordate la str. Gheorghe Lazar.

In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si positionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art. 11.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de platforme si drumuri, care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

Art. 8. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, de canalizare, gaze naturale si de energie electrica.

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Se recomanda ca toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii sa se realizeze subteran.

Art. 12. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 12.1. Parcelarea

Pentru a fi construibil un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public, avand caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Datorita pozitiei si configuratiei amplasamentului fata de trama stradala si geometriei zonei de implantare, nu se permite parcelarea terenului.

Art. 12.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime maxim pentru constructiile propuse este: $S+P+11E+Er$

$H_{max.} = 45 \text{ m/CTS.}$

Art. 12.3. Aspectul exterior al constructiilor

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice. Constructiile prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu vor trebui sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei si nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii. Culorile pentru fatade vor fi armonizate, fiind evitate culorile stridente.

Art. 12.4. Procentul de ocupare al terenului

În cadrul prezentului regulament se stabilesc:

POT max. funcțiuni mixte și locuințe colective maxim 40%

CUT maxim 3,3

Art. 13. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Art. 13.1. Parcaje

Stationarea vehiculelor necesare utilizării construcțiilor trebuie asigurată în interiorul parcelei.

Numărul de locuri de parcare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, cu respectarea prevederilor Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Intrările și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Se recomandă, pe cât posibil, acomodarea parcajelor în procent de cca. 70% la nivelul subsolului, pentru debarasarea spațiului de la nivelul solului; Parcajele de la nivelul solului sunt destinate în special funcțiilor complementare locuirii (comert, servicii).

Art. 13.2. Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare. În cadrul prezentului regulament se stabilesc zone verzi minim 20%. Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.

Spațiile verzi de aliniament adiacente drumurilor publice realizate pentru deservirea investiției se vor amenaja cu arbori, conform HCL Timisoara nr. 4/28.01.2003

Spațiile verzi se vor asigura în concordanță cu prevederile OMS nr. 119/2014.

Art. 13.3. Împrejurimi

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejurimile pe toate laturile terenului sunt opționale;

În cazul realizării unor împrejurimi, acestea se vor realiza din material transparente, cu soclu opac de maxim 60cm. Este posibilă realizarea pe anumite porțiuni a unor panouri opace, până la înălțimea maximă de 1,80m, pentru realizarea de reclame sau signalistică a ansamblului rezidențial, atâta timp cât lungimea acestor panouri nu depășește 2m.

IV. Bilantul teritorial s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă:

	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	mp	%	mp	%
Terenul reglementat	2031	100	2031	
Suprafata construita	824 (existent in teren)	40,57	812,40	40
Suprafata pietonala, auto si parcaje	-	-	812,40	40
Spatiu verde – min.	-	-	406,20	20
<u>Indici urbanistici</u>				
POT max. funcțiuni mixte și locuințe colective	40%			
CUT max.	3,3			
Regim de înălțime maxim	S+P+11E+Er			
Înălțime maximă	Hmax. = + 45 m/C.T.S.			

V. CONCLUZII

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si limitelor de parcele se va face pe baza ridicarilor topografice in coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit Arh. BAIA Dragos

Verificat FOLEA Doru