

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent proiectului

„PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE” Timisoara, str. Leandruului, nr. 2A, CF 442209, Top. 442209;

I. 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 elaborării Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM–010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ
- GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 50/2001.
- Reglementările 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 activitatea 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 retelelor tehnico-edilitare
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:

- constructiile si amenajarile cu alte destinatii, complementare sau diferite de functiunea dominanta a zonei respective, nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masurile de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita prin P.U.Z.;
- 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, imprejuriri, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli de utilizare a terenurilor

1.1. Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiata in cadrul PUZ se incadreaza ca zona functionala in categoria terenurilor pentru constructii si amenajari.

1.2. Functiunea dominanta

Functiunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala — locuinte colective.

Locuintele vor fi de tip colectiv cu respectarea Legii Locuintei nr. 114/1996 actualizata, iar la parter vor fi servicii.

1.3. Functiuni complementare admise in afara functiunii de locuire:

Spatii verzi, circulatii auto, parcaje, spatii administrative pentru firme, prestari servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibratii) complementar zonei de locuit.

Functiunile complementare pot fi: spatii pentru servicii profesionale, birouri, la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
- activitatea să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între 8:00-20:00

1.4. Utilizare functionala

• Utilizarile permise:

- construirea de locuinte colective;
- amenajarea de parcaje in incinta parcelei;
- amenajarea spatiului verde din cadrul parcelei.

• Interdictii temporare:

- Nu este cazul.

• Utilizari interzise

- Este interzisa amplasarea unitatilor industriale.
- Construirea de gospodarie comunală și cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii, altele decat cele permise.

2. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

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

Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

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

2.3. Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Retragerea acestei limite fata de aliniament a fost stabilita conform plansei 03. Reglementari Urbanistice.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

2.4. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei.
- Retragerea fata de limita laterala dreapta (limita de proprietate de la V) este de minim 2.00 m;
- Retragerea fata de limita laterala stanga (limita de proprietate de la E) se va face conform plansei 03.Reglementari Urbanistice .
- Retragerea fata de limita posterioara (din S)este de minim 3.00 m – fiind aliniata cu cladirea de locuinte colective din Vest - conform plansei 03.Reglementari Urbanistice;
- 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 2,00 m de limita posterioara sau pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3.00 m.

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Executia accesului carosabil 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 printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Pentru parcela identificata prin CF 442209 se va realiza acces si iesire din strada Leandru si din zona carosabila publica din spatele locuintelor colective de pe strada Lirei.

Accesul la cladire va fi dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

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

3.2. Accese pietonale

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

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

4. Reguli cu privire la echiparea edilitara

4.1. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la rețelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- după realizarea rețelilor centralizate de utilități publice, beneficiarul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

4.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiar sau investitor. Rețelele stradale de alimentare cu apa, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran.

4.3. Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a municipiului Timisoara.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejurimilor.

5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

5.1. Parcelarea

- Nu este cazul intrucat parcela pe care se elaboreaza documentatia PUZ nu implica dezmembrare.
- Retragerea fata de limita proprietatii au fost stabilite conform plansei 03.Reglementari Urbanistice.

5.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim $P + 2E + Er/M$ cu inaltimea maxima de 12.00 m la cornisa(streasina) si 14.00 m maxim la coama.

Inaltimea la coama acoperisului este determinata de marimea constructiei cu rezolvarea mansardei doar pe un singur nivel. Cota de calcare a parterului va fi la maxim +30 cm fata de cota terenului sistematizat.

5.3. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzată 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 amplasează. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

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

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

5.4. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

- o **POT** - maxim 35 %;
- o **CUT** - maxim 1,25;

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

6.1.Parcaje, garaje, anexe:

Fiecare parcela va contine obligatoriu un loc de parcare pentru fiecare apartament la care se va adauga un spor de 15% din numarul total de locuri de parcare.

Se interzice executarea pe loturile destinate extinderii de locuinte a oricarui alt tip de constructii de orice natura cu exceptia dotarilor: piscina, chioscuri, pergole, umbrare

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.

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

Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/ 1996 republicata si a normativelor in vigoare.

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

Se va asigura servitute de trecere cu piciorul si masina in zona carosabila ce traverseaza parcela conform plansei 04. Proprietatea terenurilor.

6.2.Spatii verzi

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

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile.

Se va asigura un procent de minim 25.00% spatiu verde in cadrul parcelelor.

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.

Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare, sau la schimbarea de functiune intre parcele.

6.3.Imprejuriri

Pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri (in S si E) se pot realiza imprejuriri opace, din zidarie sau lemn cu inaltimi de maxim 2,00 m.

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

Este interzisa realizarea de imprejurire in partea de Nord si Vest.

IV. Zonificarea functionala

UTR1 – Locuinte colective

CARACTERISTICI

Zona de locuit studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde:
constructie cu regim de inaltime maxim este de P+2E+E.R./M.

REGLEMENTARI

Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decat dupa avizarea si aprobarea documentatiei P.U.Z. si realizarea cailor de comunicatii.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea rezidențială - locuințe colective în număr maxim de 7 apartamente.

Funcțiuni complementare admise

În afara funcțiunii de locuire, zonă va putea avea și funcțiuni complementare:

Spații verzi, circulații auto, parcaje la sol.

Funcțiunile complementare pot fi: spații pentru servicii profesionale, birouri, la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
- activitatea să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între 8:00-20:00

V. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are un U.T.R.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața acestui teren

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$

Regulament de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință

ZONA DE LOCUIT - UTR 1

1. LOCUINTE COLECTIVE

DELIMITARI ȘI CARACTERISTICI

Delimitări:

Se învecinează:

- La N – proprietate publică zonă carosabil;
- La S – parcelă cu o clădire cu destinația locuință individuală;
- La V – clădire locuință colectivă;
- La E – parcelă cu o clădire cu destinația locuință individuală.

Caracteristici:

Zonă destinată locuirii.

REGLEMENTARI

a. Funcțiuni permise:

- locuințe colective la toate nivelurile, în număr maxim de 7 apartamente;

- la parter se pot amplasa si functiuni complementare: spații pentru servicii profesionale, birouri cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
- activitatea să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între 8:00-20:00

b.Dotari complementare:

-garaje si parcaje la sol,
-anexe si instalatii edilitare;

c.Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin activitățile lor stanjenesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, substanțe toxice, etc.
- parcare a autovehiculelor pe trotuare, spații verzi.
- depozite de deseuri
- unificarea ulterioară a mai multor parcele în scopul realizării de clădiri de locuit în sistem colectiv cu
- regim de înălțime mai mare de trei niveluri;
- autorizarea clădirilor de locuit cuplate și înșiruite fără acordul autentificat al vecinilor adiacenți calcanului;
- orice alte utilizări decât cele menționate.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Pentru a fi construibil orice teren din U.T.R. trebuie să îndeplinească următoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decât adâncimea parcelei;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principală;
- să aibă asigurat un acces auto dintr-un drum public

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de:

- maxim $P+2E+E.R./M$ cu înălțimea maximă de 12.00 m până la cornișă (streșină) respectiv 14.00 m la coama.
- Cota de calcare a parterului va fi la maxim +30 cm față de cota terenului sistematizat.

REGIM DE ALINIERE

Construcția se va amplasa conform planșei 03. Reglementări Urbanistice.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției.
- Retragera față de limita laterală dreaptă este de minim 2.00 m față de limita de proprietate din V, respectiv față de clădirea de locuințe colective $P+4E+M$ – clădire care are pe fațada situată înspre terenul studiat câte o fereastră pe fiecare nivel aferentă holului comun.
- Retragerile față de limitele de proprietate din N, S și E se vor face conform planșei 03. Reglementări Urbanistice.
- În ambele situații se vor deschide goluri înspre limitele laterale și spre limita de fund a vecinătății respectând prevederile codului civil;
- La amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei față de care se amplasează construcția propusă;

PARCARE AUTOVEHICOLE

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei.

PLANTATII

- Se va planta minim un arbore pentru fiecare 150 mp de lot.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- constructii locuinte colective:

POT_{max.} = 35%;

CUT_{max.} = 1,25

Pentru unitatea funcțională aferentă zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul local de urbanism.

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

Intocmit
arh. Simina Zbucea

Verificat
arh. Delia Vizitiu