

Pr. nr. 34/COR/19

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I.DISPOZITII GENERALE

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat. Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei ce face obiectul P.U.Z.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, 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

Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se elaboreaza in conformitate cu:

- Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si functiunilor complementare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;

- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

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

- PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018
- Aviz de Oportunitate nr. 19 din 13.05.2019
- PUZ Locuinte Timisoara- Freidorf P+2E +M, str. Nicolae Andreescu nr. 70 aprobat prin HCL 359 din 29.07.2008
- PUD zona „Canal Laker”- Freidorf- locuinte individuale
- PUZ locuinte colective mici in regim de inaltime P+1E+m/Ep, str. Andreescu nr 42, Timisoara

Art. 3. Domeniul de aplicare

Prevederile Planului Urbanistic Zonal si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Prezentul P.U.Z. se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 1. 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. 2. Reguli cu privire la siguranta c-tiilor si la apararea interesului public

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 constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

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. 3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 3.1. Orientarea fata de punctele cardinale

- Se va asigura cu precadere posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se pe cat posibil orientarea exclusiv spre Nord;
- Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

Art. 3.2. Amplasarea fata de drumuri publice

- Prezentul PUZ completeaza prevederile PUZ Locuinte Timisoara- Freidorf P+2E +M, str. Nicolae Andreescu nr. 70 aprobat prin HCL 359 din 29.07.2008 prin care s-a aprobat un drum de acces cu profilul stradal de 12m.

Art. 3.3. Amplasarea fata de aliniament

- Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul stradal se va face conform plansei grafice 03 A - *Reglementari urbanistice*, cu o retragere de min. 1,80 m de la frontul stradal.

Art. 3.4. Amplasarea in interiorul parcelei

- Amplasarea cladirii fata de spatele parcelei Nord Est, Sud Est, se va face astfel incat sa se pastreze distanta minima de 6,00 m fata de limita posterioara a lotului.
- Amplasarea cladirii fata de limitele laterale ale terenului este de 4,5m spre latura Nordica vestica, respectiv de 33,62m .
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Art.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 4.1. Accese carosabile

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasarea si autorizarea acestora. Accesul auto se va face dinspre str. N. Andreescu prin strazi secundare. Se propune prin aceasta documentatie donarea terenului pentru constituirea profilului de 12m aprobat prin PUZ Locuinte Timisoara , HCL 359 din 29.07.2008 prin dezmembrarea si alocarea terenului de drum a 680mp astfel incat sa rezulte un profil de 12m. Acest teren de 680mp va fi donat domeniului public. Din drumul rezultat se va accede la fiecare unitate locativa. Se vor cupla trei dintre accese astfel vor rezulta 6 accese auto din care 3 cuplate si 3 individuale.

Art. 4.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladirea formata din 9 unitati locative.

- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, drum in incinta. Accesul pietonal se va face dinpre str. N. Andreescu prin strazi secundare. Accesul pietonal va fi distinct de cel auto, racordat la trotuarul aferent strazii propuse prin prezenta documentatie regasita in Plansa de mobilarie si PUZ Locuinte Timisoara , HCL 359 din 29.07.2008 cu profil de 12m.

Art. 5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art. 5.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- Utilități existente sunt pe strada N Andreescu si urmeaza sa fie extinse: energie electrică, apă, canal, gaze naturale, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date. Toate unitatile locative (9buc) vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice;
- Apele meteorice vor fi captate si duse la nivelul solului.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele tehnico - edilitare existente ale localitatii si anume: alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, respectiv alimentare cu energie electrica.

Art. 5.2. Realizarea de retele edilitare

- Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.
- Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.
- Lucrarile de echipare a unitatilor locative (apa, canal, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc) se vor proiecta si executa evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- Centralele vor fi inglobate in constructii, fiind concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Art. 5.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Edificarea este permisa cu respectarea dreptului de proprietate asupra retelelor edilitare, publice sau private, dupa caz.

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

Art. 6.1. Parcelarea

- Se interzic parcelarile ulterioare. Cladirea va acomoda un maxm de 9 unitati locative.

Art. 6.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime impus unitatilor locative (9buc) este de max. P+1E+M cu Hmax. 9m.

Art. 6.3. 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, RAL-urile alese se vor incadra in regulamentul privind identitatea cromatica a cladirilor din municipiul Timisoara. Aspectul exterior al cladirii (9 unitati locative) va avea un tratament unitar avand o arhitectura contemporana.

Art. 6.4. Procentul de ocupare al terenului

- Procentul maxim de ocupare al parcelei acceptat este de 35% din suprafata de 1751,00mp, reprezentand o suprafata construita la sol de max. 612,85mp
- Coeficientul de utilizare a terenului nu va depasii 1,00 din suprafata teren desfasurata , adica 1751,00mp.

Art. 7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Art. 7.1. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea de parcaje conform normativelor in vigoare, adica asigurarea unui loc de parcare pentru fiecare unitate locativa rezultand 9 locuri de parcare.

Art. 7.2. Spatii verzi si plantate

- Se va asigura un minim de 5% din suprafata terenului, ce va avea acces public si neingradit, respectiv 121,55mp si un minim de 15% spatii verzi de aliniament si contur , respectiv 364,65mp; rezultand un total de 486,2mp.

Art. 7.3. Imprejmuiri

- Sunt permise imprejmuiri ale frontului stradal cu Hmax. 1,80m, partea superioara transparenta, soclu max. 60cm. Fundatiile nu vor depasi limitele de proprietate.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Art. 11. Unitati si subunitati functionale

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situata in intravilanul Municipiului Timisoara si face parte din teritoriul administrativ al municipiului Timisoara si constituie o singura unitate functionala – Locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E+M.

Conform Planul Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – UTR 58 – Zona mixta propusa cu interdictie temporara de construire pana la elaborare si aprobare PUZ prin HCL, afectata de zona de protectie a cailor ferate.

Categoria functionala **propusa**– Locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E+M ,
H max =9,00m

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Funciunea dominanta este cea de locuire, zona fiind compusa din locuinte insiruite.

Funciunile propuse vor fi:

Locuinte insiruite in regim de inaltime P+1E+M , H max =9,00m

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 - UTR 58.

Zona locuinte insiruite:

Regim de inaltime : P+1E+M;

H max = 9,00 m, fata de terenul sistematizat;

Suprafata teren = 2431,00 mp;

POT max = 35% /suprafata construita max. 612,85mp;

CUT max = 1.0 / suprafata desfasurata max. 1751,00 mp;

Funciuni propuse : Locuinte insiruite;

Retragere fata de frontul stradal: min. 1,80 m;

Retragere minima fata de spatele parcelei: 6,00 m;

Retragere minima fata de limitele laterale: 4,50m fata de limita stanga si 33,62 m fata de limita dreapta;

Zona spatii verzi compacte: min. 5% ce va avea acces public si neingradit;

Zona spatii verzi de aliniament si contur: min. 15 %.

Intocmit,
arh. Eugen Adrian FILIP