

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**5.1. Rolul RLU:**

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescriptii generale la nivelul zonei studiate
- Prescriptii specifice la nivelul zonelor functionale

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata si numai cu acordul beneficiarului si a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si a proiectantului general.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

BAZA LEGALĂ:

- Planul de amenajare al teritoriului national;
- Planul de amenajare a teritoriului judetean Timis;
- PUG Timisoara;
- PUG Timisoara (in lucru);
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Hotărârea C.J.Timis nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor;

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

Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea constructiilor rezidentiale pentru zona inclusa in studiu.

Pe baza aceleiasi documentatii PUZ se vor elabora documentatiile de parcelare a terenului conform plansei de reglementari.

Zonificarea functionala propusa a fost stabilita in functie de categoria de activitati pe care beneficiarul le-a dorit prin tema de proiectare si in conformitate cu prevedrile Certificatului de Urbanism nr. 3835 din 20.12.2019.

5.2. REGULI DE BAZĂ:

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de dotari si servicii.

UTR – ZONA DE SERVICII SI DOTARI

5.3. UTILIZARE FUNCTIONALA:

5.3.1. UTILIZĂRI PERMISE:

- Servicii medicale de tip clinică medicală;
- Instituții, servicii, comerț, alimentație publică;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii sociale, colective și personale;
- Servicii ale unor organizații politice, profesionale;
- Parcaje la sol;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

5.3.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale.

5.3.3. INTERDICȚII TEMPORARE:

- 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.

5.3.4. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;

- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto cu o capacitate de peste 5 mașini;
- Depozități materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice.

5.4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

5.4.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Orientarea construcțiilor va fi cea care rezultă din geometria parțelarului existent.
- Amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor spațiilor principale. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc (art.2, anexa la OMS 119/2014).
- Pentru construcțiile de sănătate și asistență socială: se vor respecta următoarele condiții:
 - laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord;
 - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est;

5.4.2. Amplasare față de aliniament:

- Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3,00 m.

5.4.3. Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parțelilor:

- pt clădiri (D)+P, (D)+P+M/Er sau (D)+P+1E se vor respecta prevederile Codului Civil (conf. Anexei la HCJT nr. 115/27.11. 2008) și anume:
 - distanțele minime față de limitele laterale vor fi:
 - H/2 față de limitele laterale, dar nu mai puțin de 2,00m pentru clădirile având un regim de înălțime P.
 - distanța față de limita posterioară va fi de minim 6,00m.
- Construcțiile de garaje, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil, înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00 m și a obținerii acordului autenticat a vecinilor adiacenți.
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

5.4.4. Amplasarea față de drumuri publice

- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice dar nu mai mici decât gabaritele minime ale drumurilor publice, prevăzute pentru traversarea intravilanului între gardurile sau construcțiile amplasate în aliniament, care sunt de 13,5 m.
- În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea , cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele amenajări:
 - semnalizări rutiere;
 - traversări pietonale;
 - spații de parcare.
- În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele construcții și amenajări:
 - lucrări de echipare tehnico-edilitare;
 - panouri publicitare;
 - aliniamente plantate;

- structuri de susținere a iluminatului public;
- spații de parcare;
- podețe.
- În sensul prezentului regulament, zona de protecție a drumului este considerată, fâșia de teren cuprinsă între aliniament și zona de siguranță, de o parte și de alta a drumului.

5.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

5.5.1. Accese carosabile

- Este obligatorie asigurarea unui acces auto în incinta.
- Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora
- Se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

5.5.2. Accese pietonale

- Amenajările ulterioare vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul profilelor stradale.
- Se vor asigura accese directe în interiorul parcelelor.
- Accesese pietonale la spațiile cu destinație publică vor fi astfel conformate, încât să permită circulația persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

5.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Extinderile de rețele edilitare se va efectua pe terenuri din domeniul public, conform Planului de actiune atasat.

5.6.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Racordarea construcțiilor la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie. Excepție fac cazurile în care beneficiarul dispune de echipări tehnico edilitare proprii ce folosesc surse de energii regenerabile.
- În cazul construcțiilor de locuințe, în situația în care zona nu are asigurată rețelele mai sus menționate, autorizarea este permisă numai dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, atunci când acestea se vor realiza.
- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- Lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran. Este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejurimi, etc.

5.6.2. Sisteme individuale de echipare edilitară

Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timisoara, rețea administrată AQUATIM s.a., existentă pe str. Paul Constantinescu (conducta din PE-HD, Dn. 110 mm).

Pentru alimentarea construcției propuse se va executa o conductă de bransament (PE-HD, Pn 10 atm, De.40 mm, L=4 m) și o rețea de alimentare cu apă (PE-HD, Pn 10 atm, De.110 mm)

care se va extinde de-a lungul strazii Paul Constantinescu, pe o lungime de cca 175 m si se va lega la conducta stradala existenta (PE-HD, Dn. 110 mm). Aceasta retea de apa propusa va asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor din imobilul propus.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara (aflat in administrarea AQUATIM s.a.) de pe str. Paul Constantinescu, beton, D=400 mm.

Apele menajere de la constructia propusa se vor descarca in caminul de racord menajer, amplasat la cca 1,5 m fata de limita de proprietate. De aici, printr-o conducta de racord menajer si o propunere de extindere a conductei de canalizare menajera (PVC, D=250 mm, L=85 m) apele colectate se deverseaza in reseaua de canalizare stradala existenta, beton, D=400 mm.

Racordul de canalizare este constituit din conducta de PVC-KG, SN4, D= 160 mm, care pleacă din căminul de racord CR si se descarcă direct in conducta de canalizare propusa. Lungimea racordului este de L = 5,5 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational.

5.6.3. Realizarea de rețele edilitare

- Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către deținătorii parcelor.
- În condițiile contractuale încheiate cu deținătorii de rețele, beneficiarii sau investitorii pot realiza lucrările menționate la alin.1, în cote părți sau integral.
- Toate rețelele vor fi poziționate subteran.

5.6.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, canalizare și drumuri publice, sunt proprietatea municipiului Timisoara.
- Rețelele de energie electrică, telefonie și distribuție a gazului metan sunt proprietatea regiilor de specialitate.
- Indiferent de forma de finanțare a lucrărilor prevăzute în alin.1 și 2, acestea intră în proprietatea publică a deținătorilor de rețele, dacă legea nu dispune altfel.

5.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR

5.7.1. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor va respecta regimul de înălțime mediu al zonei. Clădirile vor putea depăși cu maxim un nivel înălțimea construcțiilor învecinate.
- Regimul de înălțime maxim admis este de D+P+1E;
- In cazul etajului retras, retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 2,00m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7,00m.

5.7.2. Aspectul exterior al clădirilor:

- 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.

- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente.
- Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip șarpantă, cu coama principală perpendiculară pe axa drumului, panta recomandată 20 - 45°.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab, inclusiv la garaje.
- Construcțiile propuse vor respecta tipologia zonei, sau în cazul în care aceasta nu există, se vor dezvolta de regulă cu fațadele principale și posterioare înspre stradă și respectiv curte (grădină) evitându-se deschiderea de goluri (ferestre) la încăperile principale (dormitoare, birouri, camere de zi, etc) înspre limitele laterale ale parcelei.
- Rezolvarea mansardei se va face pe un singur nivel.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

5.7.3. Întreținerea construcțiilor

Proprietarii construcțiilor sunt obligați să-și întrețină periodic, sau ori de câte ori este nevoie, fațadele construcțiilor și restul elementelor ce participă la spațiul public (acoperiș, elevații, copertine, etc) și să le aducă la standardele actuale în ceea ce privește conformarea structurală și tehnico-edilitară și la standardele urbane în ceea ce privește aspectul exterior.

5.8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

5.8.1. Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei;
- Staționarea autovehiculelor se va organiza preponderent la nivelul demisolului;
- Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

5.8.2. Necesarul de parcaje:

Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură necesarul de parcaje, conform destinației construcției, în interiorul parcelei. Necesarul de locuri de parcare se va determina conform Anexei 2 a Regulamentului Local de Urbanism - P.U.G. Timisoara.

Necesarul de locuri de parcare pentru cabinete medicale:

- 1 loc de parcare pentru 30mp din suprafata utila a imobilului, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare
- Se adauga 1 loc de parcare pentru fiecare 2 angajati

5.8.3. Spații libere și spații plantate:

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol

5.8.4. Împrejmuiri:

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

5.9. INDICI URBANISTICI MAXIMALI

5.9.1. Procentul maxim de ocupare a terenului:

- maximum 35%

5.9.2. Coeficientul de utilizare maxima a terenului:

- maximum 1,05

ÎNTOCMIT :

Arh. Cosmin DUMITRAȘCU