

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si completata in 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie si continutul documentelor si alte acte legislative specifice domeniului
- Regulament General de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local Timisoara nr. HCL 157/2007, prelungit cu HCL 105/2012
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCJ Timis nr. 115/2008

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiata in plansa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenul in suprafata totala de **6000 mp** se afla in **intravilanul municipiului Timisoara, jud.TIMIS** si figureaza in Cartea Funciara cu CF 448244 (6100mp, are ca proprietar pe SC NEDEX GRUP SRL.

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

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

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul stradal :

Amplasarea cladirilor pe parcela se aliniaza la doua fronturi stradale sau au posibilitatea de retragere partiala, pastrandu-se astfel aliniamentul existent al zonei.

a) Amplasarea constructiilor in raport cu retragerile laterale si posterioare :

Parcela studiata nu are limita posterioara, doar limite laterale.

Amplasarea cladirilor pe parcela in raport cu limitele laterale se va realiza pe limita de proprietate alipit, cu calcan, datorita cladirilor vecine existente amplasate deja pe limita de proprietate.

7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

Parcela va avea minim un acces auto. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Accesele pietonale vor fi prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie la curtile interioare.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local dupa caz.

Retelele de apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Bransarea constructiilor la rețeaua de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in bazine de retentie si spatiul verde aferent lotului.

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

Nu este cazul

10. Reguli cu privire la amenajari exterioare (amplasarea de spatii verzi, imprejmui, parcare si garaje)

Se va prevedea o zona verde conform plansei de reglementari.

Parcelele nu se vor imprejmui. Pentru marcarea limitei de proprietate se vor folosi maxim plantatii liniare cu forma de gard viu.

In functie de natura si tipul investitiei beneficiarul va actiona in stricta concordanta cu prevederile normelor generale si specifice de protectia muncii, a cerintelor PSI privind proiectarea si utilizarea constructiilor.

La cladiri se va asigura accesul masinilor de interventie.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati functionale

Parcela va avea urmatoarele functiuni:

A// Zona locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

A// ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII

A1. Generalitati

Art.22 Zona functionala propusa

- Zona locuinte si functiuni complementare

A2. Utilizarea functionala

Utilizări admise:

(01) Locuinte colective

(02) Functiuni complementare locuirii la parter: comert alimentar si nealimentare, servicii de interes si cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale.

Utilizări admise cu condiții:

(03) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

(04) Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

(05) Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere (reparații obiecte

de uz casnic, depanare electrocasnice / instalatii, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie etc.) , prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- ☐ să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- ☐ suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- ☐ să implice maximum 5 persoane
- ☐ să aibă acces public limitat (ocazional)
- ☐ să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- ☐ activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Utilizări interzise:

(06) Orice alta activitate care nu este cuprinsa in paragrafele anterioare.

A3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art.23 Orientarea fata de punctele cardinale:

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Art.24 Amplasarea fata de drumurile publice

Parcela are front la doua drumuri publice.

Art.25 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art.26 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

În baza O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 8 din 1999, republicata in cap. IV art. 29-32 și cap. VII art. 43, 44 și 45, se stabilesc conditiile desfășurării activitatii in zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, astfel:

- **Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, in limita a 20,00 metri fiecare, situată de o parte și de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului;

In zona de siguranță se amplasează doar construcții și instalatii CFR. Pentru terenurile proprietate privată aflată in această zonă, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică;

În zona de siguranță este interzisă executareaa oricăror construcții sau instalații neferoviare supratere, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța;

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supratere. Prin excepție în zona de siguranță cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii în condițiile specificate la Art.11 din OUG 12;

- **Zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietate, în limita a maxim 100,00 metri, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 zile.

Situație existentă (conform „Planșa situație existentă CFR”)

- Distanța dintre linia de cale ferată principală măsurată din interax și:

-Limita de proprietate (tabulară) CF 448244 – 85 m, respectiv 83 m;

-Accesul pe parcela studiată de pe strada Gării – 84.56 m;

Pe terenul existent nu există construcții și rețele edilitare

Situație propusă (conform „Planșa reglementări urbanistice CFR”)

- Distanța dintre linia de cale ferată principală măsurată din interax și:

-Limita de proprietate (tabulară) CF 448244 – 85 m, respectiv 83 m;

-Accesul pe parcela studiată de pe strada Gării – 82.10 m;

-Linie electrică subterană (LES) joasă tensiune 0.4kV – 81.19 m;

-Canalizare telecomunicații 2xPVC-M D90mm – 82.10 m;

-Stalp de iluminat public, metalic, h=3.5 m, echipat cu un corp de iluminat cu sursă LED 100 W – 100.58 m;

-Rețea canalizare pluvială pură propusă în PUZ – 100.58 m;

-Locurile de parcare de pe parcela interioară studiată în PUZ – 100.58 m;

-Rețea canalizare pluvială impură propusă în PUZ – 100.93 m;

-Stalp de iluminat public, inox, h=0.6 m, echipat cu un corp de iluminat cu sursă LED 28 W – 100.93 m;

-Post de transformare de rețea, în anvelopă de beton, 20kV/0.4kV, Sn=1000kVA – 127.58 m;

Art.27 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art.28 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei
Nu este cazul.

Art.29 Amplasarea fata de aliniament se va face astfel:
Amplasarea cladiriilor se va face pe limita de proprietate inspre drumurile publice.

Art.30 Amplasarea in interiorul parcelei

Limitele laterale sunt de tip calcan, interiorul central al parcelei ramanand liber pentru zone verzi si circulatii.

Se vor asigura retrageri ale etajelor inspre zonele laterale cu inaltimei mai reduse pentru a se genera o trecere graduala de la inaltimea maxima a cladirii propuse spre cladirile invecinate existente.

Nu exista limite posterioare.

A4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.31 Accese carosabile

-se vor asigura doua accese carosabile pe parcela, dinspre ambele fronturi stradale.

Art.32 Accese pietonale

- sunt prevazute doua accese pietonale pe parcela, dinspre ambele fronturi stradale. Accesele pietonale la zonele de SAD de la parter se vor realiza dinnspre fronturile stradale, din spatiul public.

A5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.33 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

-alimentarea cu apa a obiectivului propus se va face prin bransarea la conducta de apa existenta in localitatea Timisoara.

-canalizarea menajera obiectivului propus se va face prin racordare la reseaua de canalizare existenta in localitatea Timisoara.

-apele pluviale de pe alei si parcuri se vor colecta in bazine de retentie printr-un separator de hidrocarburi.

Art.34 Realizarea de retele tehnico – edilitare

-Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Art.35 Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico – edilitare

-rețelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.

-rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

A6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.36 Parcelarea

Nu este cazul.

Art.37 Inaltimea constructiilor

Se propune ca impartirea cladirii dedicata locuirii colective si functiunilor complementare, dotari si servicii sa fie impartita in doua zone cu inaltimi diferite, pentru a se putea relationa cu tipologiile profilelor stradale invecinate, strada Garii profil de drum cu perspective de largire si convertire in bulevard cu 4 benzi de circulatie, iar strada Gheroghe Baritiu e strada secundara cu profil generos, insa doar cu doua benzi de circulatie. Inaltimea maxima a corpulul S+P+4E, dinspre strada Gheorghe Baritiu este de 18 m(+109.000m fata de nivelul Marii Negre). Inaltimea maxima a corpulul S+P+6E dinspre strada Garii este de 24 m(+115.000m fata de nivelul Marii Negre).

Art.38 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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 va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul urban.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Se admite realizarea de balcoane, bowindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului si să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%),sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Conform Legii 350/2001 actualizata in 2020, balcoanele peste parter vor avea o cota de nivel de peste 3 m de la nivelul solului amenajat, astfel incat proiectia acestora la nivelul solului sa permita depasirea limitei de implantare a constructiilor stabilita prin PUZ.

Art.39 Procentul de ocupare al terenului

POT maxim=40%, CUT maxim=2.5;

A7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejuriri

Art.40 Parcaje

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza pe parcela pe sol in procentaj de 47%, iar 53% se va realiza in subsol.

Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare, minim 5m fata de ferestrele camerelor de locuit ale cladirilor invecinate.

Art.41 Spatii verzi.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum suprafetele prevazute in plansa de reglementari și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Zona verde va ocupa un procentaj de 20% din supragata parcelei, in care va fi cuprins un spatiu destinat locului de joaca pentru copii conform OMS 119/2014, amenajat si echipat cu mobilier specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor

Art. 42 Imprejuriri

Nu se vor realiza imprejuriri. Se pot marca limitele de proprietate prin plantari sau mobilier urban.

Intocmit

arh. Mircea Crăculeac

