



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

intravilan Timișoara, zona Mehala,
C.F. 408132, nr. cad. A574/1/3, C.F. 408133, nr. cad. A574/1/6,
C.F. 435097, nr. cad. A574/1/5/1, C.F. 435095, nr. cad. A574/1/5/2,
S teren=15.000 m²

BALASIU OCTAVIAN GHEORGHE, BALAS ELENA SIMZIANA, DUCA AMBROZIU și soția
DUCA MARINELA, PRECOB CRETU LIANA CODRUTA
Timișoara, str. Bucovinei nr. 15/B

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.



ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: nord-vest de drumul major cu profil PTT35 prevăzut prin PUG Timișoara etapa 3 (în vecinătatea HC 670 și DE 578), la nord-est de DE 575, la sud-est de drumul major cu profil PTT73 prevăzut în PUG Timișoara etapa 3 și respectiv LEA 110KV, la sud-vest de drumul de exploatare DE620.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 11,43 ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul municipiului Timișoara.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din R.G.U.

cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U.

cu referire la :



art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U.

cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,

31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art.

33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

În zona studiată se întâlnesc mai multe subzone:

- subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale sau servicii cu acces public (de proximitate), servicii profesionale sau manufacturiere: clădiri P, P+1E, P+1E+M,(S)+P+1E,(S)+P+1E+M,(S)+P+1E+R, D+P+M, D+P+R (Uliu)

- subzone de spații verzi – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic (**Ve conform PUG Timișoara etapa 3**), marcate distinct.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban cu regim de înălțime P, P+1E, P+1E+M, S/D+P, S/R+P+1E, D+P+M/R. Regim de înălțime admis este de 3 niveluri supraterane.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- dotări servicii cu acces public (de proximitate), servicii profesionale sau manufacturiere, instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli publice sau private) cu îndeplinirea condițiilor RLU.

- spații verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joacă

- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje

- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale: clădiri P, S/D+P, P+1E, P+1E+M/R, S/D+P+1E,S/D+P+M/R. Regim de înălțime admis este de 3 niveluri supraterane.

- locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă

Subzona spații verzi: zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic (Ve conform PUG Timișoara etapa 3).

Art. 5. Utilizări permise cu condiții



- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- instalații exterioare cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU aferent PUG Timișoara
- servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU
- servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU
- instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- 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 realizării acceselor pietonale și carosabile.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.



Art. 13. **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE (6 m).

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3m.

- în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3m.

- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul)

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății,

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de 10 m față de limită, conform planșei de reglementări, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină;

- anexele gospodărești, garajele se vor amplasa la cel puțin 4,5 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 2,8 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 și RLU. **Se admite ca distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 4,50 m.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Este permis un singur acces carosabil la parcelă cu lățimea maximă de 3 m. Se va respecta RLU (Uliu).



Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul la parcelele din interior, se va prevedea amenajarea de străzi noi.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa. Se va respecta RLU, Subzona Uliu, art.14 referitor la condițiile de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor.

Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localităților Timișoara.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC



În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenurilor în 20 loturi din care 3 vor fi pentru spații verzi și 17 vor avea funcțiunea de locuire.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora
- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+Er, D+P+M, D+P+Er
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 17 m
- Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar.
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Se va respecta RLU, ULiu – art 13. referitor la aspectul exterior al clădirilor noi.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3m sau în podurile nemansardabile.



b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante maxim 40° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3-3,5 m pentru case cu 1 nivel suprateran, 5,6-6,5 m pentru case cu 2 nivele supraterane și maxim 12 m pentru case cu 3 nivele supraterane.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 17 m.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe cu dotări servicii) P.O.T. maxim = 35%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 0,9 pentru locuințe individuale.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de lot.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 10,00%.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile noi, nu vor depăși în înălțime împrejurimile de pe frontul stradal respectiv.

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2,20 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,20 m.

Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL – **ETAPA 3 - Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare.** Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Șef proiect, întocmit
Arh. Cătălina BOCAN