

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent planului urbanistic zonal

Construire complex locuinte, birouri si servicii in regim de inaltime P+8E

conform aviz oportunitate 20/28.07.2011

C.F. 405205, top. 2234/1/1/1/1, C.F. 425206, top. 2234/2/1/2, C.F. 425163, top. 2234/2-5/2/2/3-2236/2/3

I. Baza legala

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R, nr. 525 / 1996 republicata (Cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

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.

II. Dispozitii generale

1. Regulamentul local de urbanism afereent **PLAN URBANISTIC ZONAL** cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan al PUZ.

2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:

- pe terenuri libere neconstruite
- prin pastrarea destinatiei din C.F. – curti constructii

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria municipiului Timisoara, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si legea 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 afereent 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 prin P.U.Z. 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, imprejmuiuri, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

III 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 in momentul de fata intr-o zona industriala existenta prevazuta si in PUG-ul actual, insa in ultima vreme in zona au fost construite o serie de locuinte inspre Calea Lipovei, si au fost de asemenea aprobate o serie de PUZ-uri care schimba functiunea industriala intr-una locativa. PUZ-urile aprobate au regimuri de inaltime de pana la max 2S+P+12 E – spre viitorul Inel IV de centura, respectiv, Padurea Verde.

1.2.Functiunea dominanta

Functiunea dominanta propusa prin P.U.Z.-ul actual si prin cele deja aprobate pentru zona este cea locuire.

1.3.Functiuni complementare admise in afara functiunii de locuire, zona va putea avea si functiuni complementare:

- zona birouri, depozitare
- zona de servicii
- platforme rutiere

1.4.Utilizare functionala

• Utilizarile permise:

-construirea unor imobile destinate fie locuirii fie birourilor, sau chiar mixajului de utilizari, in regim de inaltime de 2S+P+8E prestabilit prin P.U.Z. – mentionat si-n studiul de oportunitate;
-utilizarea unor spatii de la parterul cladirii pentru birouri si crearea unor zone locative la nivelele superioare.

• Utilizari permise cu conditii:

-realizarea de locuri de parcare si platforma rutiera care sa permita circulatiile prevazute pe parcela

• Interdictii temporare:

Nu este cazul.

• Utilizari interzise

Este interzisa amplasarea unitatilor locative pe teren.

Construirea de locuinte colective,abatoare, ferme zootehnice,depozite de deseuri.

2.Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea constructiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h.

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.

Constructia trebuie sa fie amplasata:

- cu o retragere minima de 4.00 fata de drumul cu profil stradal de 16.00 m prevazut prin P.U.Z. in cazul cladirilor de birouri din dreapta acestuia, si retragere minima de 10.00 pentru cladirea de locuinte cu birouri la parter. Fata de drumul cu profil de 12.00 m se vor prevedea retrageri de 4.00 m pentru cladirile destinate serviciilor si de 7.00 m pentru cladirea de locuinte cu birouri la parter.

- de asemenea se prevad aliniamente de min. 6.50 m fata de limitele longitudinale ale parcelei

- In situatia comasarii a doua sau mai multe parcele, sau a divizarii unei parcele, aliniamentul prevazut in plansa se va mentine , precum si tipologia de construire.

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

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face 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.

Se va asigura prin intermediul drumurilor publice, accesul la orice lot aflat in imediata vecinatate a zonei care pana la realizarea investitiilor din zona ar putea fi accesat prin intermediul drumurilor de exploatare.

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

Pentru drumurile care se termina in fundaturi este necesara amenajarea acestora in asa fel incat sa permita intoarcerea autovehiculelor ce asigura securitatea zonei.

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 retelele tehnico-edilitare existente

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

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile la retea publică, atunci cand aceasta se va executa

4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie.

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

4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

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

5.1. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- P ÷ P+1E ÷ P+2E max.10.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru cladirile de birouri si servicii

- P ÷ P+1E ÷ P+4E max. 16.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) atat pentru cladirile de birouri si servicii cat si pentru cele de locuinte

- P ÷ P+1E ÷ P+8E max. 28.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru cladirile de locuinte

5.2. 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 inteizisa utilizarea lor impropie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejuriri.

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

5.3. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

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

$$\text{Astfel se stabileste } \text{POT}_{\max} = 40 \% \\ \text{CUT}_{\max} = 2.80$$

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

6.1. Parcaje garaje, anexe

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul parcelei, cele doua nivele subterane fiind prevazute de asemenea pentru parcaje.

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.

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

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.

Este obligatorie asigurarea unui minim de 20% de spatii verzi.

6.3. Imprejmuiri

Se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80m cu soclu plin de 0,45 - 0,60m si vor putea fi dublate de gard viu.

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

IV. **Zonificarea functionala**

LOCUINTE, BIROURI SI SERVICII

CARACTERISTICI

Zona de locuinte, birouri si servicii studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde:

Din punct de vedere al strazilor (cea publice prevazute au profile de 12.00, 16.00, 17.50 m in timp ce drumurile private au un singur sens (sensuri unice – de 3.50 latime pentru partea carosabila) sau dublu sens, ajungandu-se la o latime a carosabilului de 6.00 m.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- functiune dominanta : constructii de locuinte;
- dotari de comert, servicii, alimentatie publica, birouri, dotari sociale, culturale;

b. Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industrială sau agrozootehnica si de depozitare, care prin activitatile lor stanjenesc locuirea prin poluare olfactiva, zgomot, substante toxice, etc.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi.

Caracteristici ale terenului

Pentru a fi construibile imobilele din interiorul parcelei trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public, cu o latime minima de 12,00m
- sa aiba parcarile rezolvate in incinta

Regim de inaltime

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- P ÷ P+8E - 28 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina)

Regim de aliniere

Constructiile vor fi retrase de la aliniamentul strazii cu 6,00m

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat - terenurile sunt supuse unui regim de interdictie temporara de construire pana la elaborarea documentatiei P.U.Z.

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.

Functiunile prevazute pentru zona P.U.Z.-ului:

- Zona locuinte
- Zona birouri
- Zona de servicii

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita(S_c) si suprafata terenului (S_t) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii

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

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren

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

SUBZONA SPATII VERZI PLANTATE, PROTECTIE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari cuprind parcela definite in documentatie ca spatiu verde

Caracteristici terenuri cu plantatii si terenuri neconstruite

REGLEMENTARI

a)Functiuni permise:

- plantatii protectie, spatii verzi (amenajari oglinzi apa, fantani arteziene, cursuri de apa, ziduri de sprijin)

b)Functiuni interzise

-sunt interzise orice constructii

Intocmit
arh. D. Belea