

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. INTRODUCERE

Art. 1. Rolul RLU

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, in limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurata in planşa de Reglementari a documentatiei.

Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit in functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiata in planşa de Reglementari. Pe baza zonificarii s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor aplica.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **“P.U.Z. - LOCUINTE UNIFAMILIALE INSIRUITE/CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”**, Timişoara, Str. Chisodei, nr. 45-47, C.F. nr. 444115, Timişoara.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi a fost aprobat pe baza avizelor obţinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 197/2016, 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

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea 197/2016 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administraţiei publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulaţia juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcţii nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecţia mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;

- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018;
- Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) aprobat prin H.C.L. 61/28.02.2012.

Art. 3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Impartirea teritoriului pe functiuni s-a facut conform plansei Reglementari urbanistice – zonificare, care face parte integranta din prezentul regulament. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

La nivelul terenului studiat in suprafata de 3024 mp, s-au delimitat urmatoarele subzone:

Sz L – locuinte unifamiliale insiruite/cuplatesi functiunicomplementare

Sz C– cai de comunicatie rutiera

S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerilor de zonificare functionala, tinand cont de potentialul de dezvoltare economico-sociala a zonei si de necesitatea protejarii mediului.

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. Obiective si modalitati de operare

Solutia urbanistica a fost elaborata tinându-se cont de urmatoarele obiective:

- Amenajarea urbanistica a zonei studiate;
- Zonificarea funcționala, avand in vedere obiectivul propus si folosirea optima a terenului;
- Modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Echiparea tehnico-edilitara a zonei;

In cadrul zonei studiate se identifica o singura unitate functionala - **Zona locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si funcțiuni complementare.**

Art. 5. Utilizari premise:

Sz L – locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare

PARCELA 1:

- locuinta unifamiliala cuplata/insiruita
- utilizarea spatiilor de la nivelul parterului pentru comert, servicii sau alte activitati ce nu contribuie la poluarea fonica, vizuala sau chimica;
- conversia unitatii de locuit in alte functiuni compatibile cu functiunea de locuit, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare;
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcari la sol (car port) si parcaje la subsolul cladirii;
- spatii plantate, obiecte de mobilier urban, constructii pentru echipare edilitara si imprejmui;

PARCELE 2-10:

- locuinte unifamiliale cuplate/insiruite
- conversia unitatilor de locuit in alte functiuni compatibile cu functiunea de locuit, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare, cu acordul vecinilor de parcela (direct afectati);
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcari la sol (car port) si parcaje la subsolul cladirilor;
- spatii plantate, obiecte de mobilier urban, constructii pentru echipare edilitara si imprejmuiuri;

Sz C – cai de comunicatie rutiera

PARCELA 11:

- cai de cai de circulatie auto, trotuare, alei pentru biciclisti, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatie de protectie);

Art. 6 Utilizari premise cu conditii:

Profil functional admis cu conditionari pentru **SzL – locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare:**

- activitati de tip tertiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, fara conversie functionala, servicii profesionale/manufacturiere, prestate numai de catre proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii: sa se desfasoare in unitatea de locui in cauza in paralel cu functiunea de locuire, suprafata ocupata de acestea sa nu depaseasca 30 mp, sa implice maxim 3 persoane, sa aiba acces public limitat, sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala.

Art. 7 Utilizari interzise:

Profil functional admis cu conditionari pentru **SzL – locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare:**

- activitati generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, ateliere de reparatii, depozite de marfa;
- orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- depozitare en gross;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane sau depozite de deseuri;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate.

III. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 8. 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. 9. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 9.1. Siguranta in constructii

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 c-tiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin Ord. nr. 77/N/96.

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. 9.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa. Pentru construirea cladirilor se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfasurata.

Art. 9.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Art. 9.4. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Retelele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si drumuri sunt proprietatea publica a orasului.

Art. 9.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei ce face obiectul PUZ.

Conditiiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei sunt prevazute in cap. III, Art. 10.

Art. 10. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 10.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in RGU aprobat cu HG 525/1996 si OMS privind normele de idiena nr. 119/2014.

Se recomanda ca in cazul cladirilor in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor pentru birouri si a celor pentru public.

Amplasarea constructiilor de locuinte va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila sa se asigure durata minima zilnica de insorire de 1 ½ h;

Se recomanda pentru fiecare unitate locativa posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre nord.

Art. 10.2. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea constructiilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform plansei grafice *Reglementari urbanistice-zonificare*, in interiorul zonei construibile delimitate, respectand retragerile impuse:

– pe limita de proprietatea Sud-Vestica, respectand aliniamentul existent la strada Chisodei;

– retragere 3,00 m din aliniament (limita de proprietate Sud-Estica), la strada nou propusa prin parcelare;

Spatiul de retragere va putea fi folosit pentru circulatii pietonale, imprejmui, aparate de intrare, amenajari exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse posturile de transformare si alte cladiri destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Art. 10.3. Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U. si cap. II 6 al R.L.U. Constructiile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei grafice *Reglementari urbanistice-zonificare*, astfel

– fata de limita de nord-est se va respecta retragerea minima de 5 m din aliniament conform PUZ aprobat prin HCL nr. 399/2008;

– fata de limita de nord-vest se va respecta retragerea minima de 6 m;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, prevederile OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

Este permisa depasirea limitelor de implantare cu balcoane cu conditia respectarii Cod Civil.

Limita de implantare a constructiilor subterane complet ingropate poate depasi zona de implantare a constructiilor supraterane putand coincide cu limitele de proprietate, cu acordul vecinilor sau retrasa la min. 60 cm fata de limita perimetrala de proprietate, conform Cod Civil.

Art. 11. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din norme si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare a satisfice exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

In prezent accesul pe terenul studiat este asigurat de pe strada Chisodei. Se impune constituirea drumului conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008), strada care face legatura dintre strada Izlaz si strada Emil Zola (prospect stradal 12 m).

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- rezervare teren in perspectiva realizarii drumului conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008;
- realizare drum median pe directia Sud-Vest/Nord-Est, cu racord din str. Chisodei, propus a fi realizat in 2 faze:

faza 1- va fi prevazuta o alee semicarosabila, in interiorul zonei parcelate cu latime de 3,5 m, prevazuta cu supralargiri de depasire (2,5 m x 6 m) si platforma de

intoarcere, cu respectarea *Anexei 4 alin. 3, art. 4.11 din Regulamentul general de urbanism (republicat) din 27.07.1996;*

- *faza 2 – carosabil de perspectiva, cu profil 12 m (PTT1 propus), realizabil la data constituirii drumului conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008 (PTT 12 m) si reglementarea urbanistica corelata a terenului invecinat, imobil inscris in CF nr. 412870 Timisoara;*

In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art. 11.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

Profilul străzilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Art. 8. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, de canalizare, gaze naturale si de energie electrica.

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Se recomanda ca toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii sa se realizeze subteran.

Art. 12. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 12.1. Parcelarea

Pentru a fi constructibil un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public, avand caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se propune realizarea a 10 parcele (1-10) pentru **Sz L – locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare** cu suprafete curpinse intre 203,07 mp si 277,37 mp si o parcela (parcela 11) pentru **Sz C– cai de comunicatie rutiera** cu suprafata de cca. 945,87 mp, destinata a intra in proprietate publica.

Art. 12.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime maxim pentru constructiile propuse este: S+P+1E+M

Hmax. Cornisa = 8,00 m/CTS.

Hmax. = 10,30 m/CTS.

Art. 12.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pastiste arhitecturale sau imitarea cladirilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului arhitectural.

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua cu pante egale (coama paralela cu strada) si constante ce nu vor depasi 60 de grade sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: tigla ceramica/beton sau tabla faltuita pentru acoperișe inclinate, tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Se vor evita invelitorile din table care imita tigla.

Raportul plin – gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise apropiate de culorile naturale: tonuri de alb, gri si bej, culori armonizate.

Mobilierul urban, reclamele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplaseaza. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto și auto.

Lucrarile tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament etc.) se vor integra in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc. vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei inconjuratoare – in ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea si utilizarea spatiului public

Art. 12.4. Procentul de ocupare al terenului

In cadrul prezentului regulament se stabilesc:

POT max. 40%

CUT maxim 1,2

Art. 13. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Art. 13.1. Parcaje

Stationarea vehiculelor necesare utilizarii constructiilor trebuie asigurata in interiorul parcelei.

Numarul de locuri de parcare se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor, cu respectarea prevederilor Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Fiecare parcela va asigura gararea unui automobil – la nivelul subsolului sau parcare deschisa (tip car port) la nivel parterului.

Art. 13.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare. In cadrul prezentului regulament se stabilesc zone verzi minim 30%. Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Spatiile verzi de aliniament adiacente drumurilor publice realizate pentru deservirea investitiei se vor amenaja cu arbori, conform HCL Timisoara nr. 4/28.01.2003

Spatiile verzi se vor asigura in concordanta cu prevederile OMS nr. 119/2014.

Art. 13.3. Imprejmuiri

Avand in vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, se recomanda imprejmuiri la front din material transparent, cu soclu opac opac de maxim 20 cm, dublate de gard viu.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 1,80 m inatime si vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

IV. Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

	SITUATIA EXSITENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	%	mp
Terenul reglementat	3024,00	100	3024,00
Cai de circulatie	-	28,71%	868,19
Spatii verzi de aliniament	-	2,57%	77,68
Zona rezidentiala si funct. complementare	3024,00	68,72%	2078,13

	SITUATIA PROPUSA	
	%	mp
Zona rezidentiala si funct. complementare	100	2078,13
Suprafata construita – max.	40%	831,25
Suprafata accese, alei si parcaje –max.	30%	623,44
Spatiu verde – min.	30%	624,44

Indici urbanistici propusi:

Procent de ocupare a terenului (POT max.)	40%
Coefficient de utilizare a terenului (CUT max.)	1,2

V. CONCLUZII

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si limitelor de parcele se va face pe baza ridicarilor topografice in coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit Arh. BAIA Dragos

Verificat FOLEA Doru

