

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent proiectului

„PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME S+P+3E”

Timisoara, str. Closca, nr. 83, CF 406060, Top. 406060;

I. Baza legala

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.

La baza elaborării Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM–010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ
- GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 50/2001.
- Reglementările cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al PUZ.
2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:
 - pe terenuri libere neconstruite.
3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Municipiului Timisoara, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si a legii 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 aferent 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 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, imprejmuiiri, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

II 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 ca zona functionala in categoria terenurilor pentru constructii si amenajari.

1.2. Functiunea dominanta

Functiunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala — locuinte colective.

Locuintele vor fi de tip colectiv si se vor situa la etaje cu respectarea Legii Locuintei nr. 114/1996 actualizate.

1.3. Functiuni complementare admise in afara functiunii de locuire:

Spatii verzi, circulatii auto, parcaje la subsol, spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante (noxo, zgomot, vibratii) complementar zonei de locuit.

Functiunile complementare pot fi: spatii pentru servicii profesionale, birouri si comerț de capacitate redusă (de exemplu: cabinet medical, farmacie etc.) cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
- activitatea să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între 8:00-20:00

1.4. Utilizare functionala

• Utilizarile permise:

- construirea de locuinte colective la etaje;
- utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuinte colective pentru comerț, servicii sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei.
- amenajarea de parcaje la subsol si in incinta parcelei.

• Interdictii temporare:

- Nu este cazul.

• Utilizari interzise

- Este interzisa amplasarea unitatilor industriale.
- Construirea de gospodarie comunala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii, altele decat cele permise.

2. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitand orientarea exclusiv nord.

Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit.

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.

Retragerea acestei limite fata de aliniament a fost stabilita la 0.00 m conform aliniamentului stradal existent sau la maxim 6.00 m fata de strada Closca.

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

2.4. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei.
- Retragerea fata de limita laterala dreapta este de minim 2.00 m sau h/2 pentru cladirile cu regim de inaltime peste P+1E. Amplasarea se poate face pe limita laterala de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- Retragerea fata de limita laterala stanga este de minim 2.00. Amplasarea se poate face pe limita laterala de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 10.00 m;
- In ambele situatii se vor deschide goluri inspre limitele laterale si spre limita de fund a vecinatatii respectand prevederile codului civil;
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;
- Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel putin 3,00 m de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea imprejmuirii.

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Executia accesului carodabil 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 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.

Pentru parcela identificata prin CF 406060 se va realiza acces si iesire din strada Closca.

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

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 potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;

- după realizarea rețelelor centralizate de utilități publice, beneficiarul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

4.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie.

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

4.3. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

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

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

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

5.1. Parcelarea

- Nu este cazul intrucat parcela pe care se elaboreaza documentatia PUZ nu implica dezmembrare, iar frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- Retragerea fata de limita proprietatii de la strada a fost stabilita la 0.00 m conform aliniamentului stradal existent sau la maxim 6.00 m fata de strada Closca si la 10 m fata de limita posterioara.

5.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim S+ P + 3E cu inaltimea maxima de 13.00 m la cornisa(streasina) si 16.00 m maxim la coama.

Inaltimea la coama acoperisului este determinata de marimea constructiei cu rezolvarea mansardei doar pe un singur nivel.

5.3. 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 imprejmui.

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

Se recomanda realizarea de constructii cu acoperisuri tip sarpanta si invelitori din materiate ceramice sau tabla imitatie tigla – in culori imitind culoarea ceramicii naturale.

Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.

5.4. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

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

- o **POT** - maxim 40 %;
- o **CUT** - maxim 1,60;

6.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatli verzi si imprejmui

6.1.Parcaje, garaje, anexe:

Fiecare parcela va contine obligatoriu un loc de parcare pentru fiecare apartament la care se va adauga un spor de 15% din numarul total de locuri de parcare.

In cazul garajelor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii,

Se interzice executarea pe loturile destinate extinderii de locuinte a oricarui alt tip de constructii de orice natura cu exceptia dotarilor: piscina, chioscuri, pergole, umbrare

Constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelasi spirit ca si cladirile de locuit.

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul fiecarei parcele.

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.

Se va asigura un procent de 25.00% spatiu verde in cadrul parcelelor.

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.

6.3.Imprejmui

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se vor realiza imprejmui transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmui va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu inaltimea cuprinsa intre 0,45 - 0,60 m si vor putea fi dublate de gard viu.

Pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri se pot realiza imprejmui opace, din zidarie sau lemn cu inaltime de maxim 2,00 m.

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

UTR1 – Locuinte colective cu servicii la parter

CARACTERISTICI

Zona de locuit si functiuni complementare studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde: constructie cu regim de inaltime S+P+3E.

REGLEMENTARI

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.

Funciunea dominanta

Funciunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala.

Funciuni complementare admise

In afara functiunii de locuire, zona va putea avea si functiuni complementare:

Spatii verzi, circulatii auto, parcaje la subsol, spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibratii) complementar zonei de locuit.

Funciunile complementare pot fi: spatii pentru servicii profesionale, birouri și comerț de capacitate redusă (de exemplu: cabinet medical, farmacie etc.) cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să implice maximum 5 persoane

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
- activitatea să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între 8:00-20:00

V.Prevederi la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

Unitatile teritoriale de referinta – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are un U.T.R.

Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. 1 „Dispozitii generale”, cat si prescriptiile prevazute in „Regulamentul de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

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

Regulament de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

ZONA DE LOCUIT CU SERVICII LA PARTER- UTR 1

1.LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu strada Closca ;
- la vest cu parcela privata cu destinatia locuinta;
- la est cu parcela privata cu destinatia locuinta;
- la sud cu parcela privata cu destinatia locuinta.

Caracteristici:

Zona destinata locuirii.

REGLEMENTARI

a.Functiuni permise:

- construirea de locuinte colective;
- utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuinte colective pentru comert, servicii sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei.
- funcțiunile complementare pot fi: spații pentru servicii profesionale, birouri și comerț de capacitate redusă (de exemplu: cabinet medical, farmacie etc.) cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să implice maximum 5 persoane
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
 - să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine
 - să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
 - activitatea să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între 8:00-20:00

b.Dotari complementare:

- garaje si parcaje,
- anexe si instalatii edilitare;

c.Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare, care prin activitatile lor stanjenesc locuirea prin poluare olfactiva, zgomot, substante toxice, etc.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi.
- depozite de deseuri
- unificarea ulterioară a mai multor parcele în scopul realizării de clădiri de locuit în sistem colectiv cu
- regim de înălțime mai mare de trei niveluri;
- autorizarea clădirilor de locuit cuplate și înșiruite fără acordul autentificat al vecinilor adiacenți calcanului;
- orice alte utilizari decat cele mentionate.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Pentru a fi construibil orice teren din U.T.R. trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- S+P+3E cu inaltimea maxima de 13.00 m pana la cornisa (streasina) respectiv 16.00 m la coama.

REGIM DE ALINIERE

Constructia va fi amplasata la 0.00 m fata de limita de la strada Closca sau retrasa la maxim 6.00 m.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei.
- Retragerea fata de limita laterala dreapta este de minim 2.00 m sau h/2 pentru cladirile cu regim de inaltime peste P+1E. Amplasarea se poate face pe limita laterala de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- Retragerea fata de limita laterala stanga este de minim 2.00. Amplasarea se poate face pe limita laterala de proprietate (calcan) cu acordul notarial al proprietarului parcelei vecine.
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 10.00 m;
- In ambele situatii se vor deschide goluri inspre limitele laterale si spre limita de fund a vecinatatii respectand prevederile codului civil;
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;

PARCARE AUTOVEHICOLE

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei.

PLANTATII

- plantatii de aliniament spre strada din tei;
- plantatii de protectie salcam, conifere, forsitia.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- constructii locuinte:

POTmax. = 40%;

CUTmax.= 1,60

Pentru unitatea funcțională aferentă zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

Intocmit
arh. Delia Vizitiu

Verificat
arh. Belea Daniel