

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

5.1. Rolul RLU:

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Planul Urbanistic Zonal inpreuna cu Regulamentul Local de Urbanism devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescriptii generale la nivelul zonei studiate
- Prescriptii specifice la nivelul zonelor functionale

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata si numai cu acordul beneficiarului si a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si a proiectantului general.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

BAZA LEGALĂ:

- Planul de amenajare al teritoriului national;
- Planul de amenajare a teritoriului judetean Timis;
- PUG Timisoara;
- PUG Timisoara (in lucru);
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Hotarârea C.J.Timis nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor;

si are la baza prevederile cuprinse în studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea constructiilor rezidentiale pentru zona inclusa in studiu.

Pe baza aceleiasi documentatii PUZ se vor elabora documentatiile de parcelare a terenului conform plansei de reglementari.

Zonificarea functionala propusa a fost stabilita in functie de categoria de activitati pe care beneficiarul le-a dorit prin tema de proiectare si in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3835 din 20.12.2019.

5.2. GENERALITĂȚI

FUNȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de dotari si servicii.

5.3. Zona de dotari si servicii:

5.3.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

5.3.1.a. UTILIZĂRI PERMISE:

- Servicii medicale de tip clinica medicala
- Instituții, servicii, comerț, alimentație publică pentru maxim 20 de persoane la mese;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii sociale, colective și personale;
- Servicii ale unor organizații politice, profesionale;
- Comerț cu amănuntul;
- Agenții de turism;
- Pensiuni cu un numar maxim de 5 camere
- Unități de învățământ școlar și/sau preșcolar;
- Dotări de cult;
- Baruri, cafenele, cofetării pentru maxim 20 de persoane la mese;
- Parcaje la sol;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate, scuaruri, locuri de joaca pentru copii;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitara;
- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

5.3.1.b. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale.

5.3.1.c. INTERDICȚII TEMPORARE:

- 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.

5.3.1.d. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;

- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto cu o capacitate de peste 5 mașini;
- Depozitări materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice.

5.3.2. Reglementări pentru spațiul public:

Amenajarea și utilizarea spațiului public se face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

- Pentru trama stradală se aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conform plansei 05. „Reglementari urbanistice”, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei;
- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

5.3.3. Amplasare față de aliniament:

- Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3,00 m.

5.3.4. Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor:

- pt clădiri D+P, D+P+M/Er sau D+P+1E se vor respecta prevederile Codului Civil (conf. Anexei la HCJT nr. 115/27.11. 2008) și anume:
 - distanțele minime față de limitele laterale vor fi:
 - 1,00m în cazul în care nu se realizează goluri către vecini sau acestea sunt opace, împiedicând orice fel de relație vizuală;
 - 2,00m în cazul în care se realizează goluri către limitele laterale.
 - distanța față de limita posterioară va fi de minim 10,00m.
- pt clădiri D+P+1E+M/Er sau D+P+2E:
 - se va respecta distanța minimă de 1/2H cornișă față de limitele laterale;
 - distanța față de limita posterioară va fi de minim 10,00m.
- Construcțiile de garaje, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil, înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00 m și a obtinerii acordului autentificat a vecinilor adiacenți.
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

5.3.5. Circulații și accese:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUZ, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

5.3.6. Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei;
- Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

5.3.7. Necesarul de parcaje:

- Pentru servicii medicale, institutii, servicii sau alte sedii sociale:
 - Pentru fiecare unitate, in functie de numarul de angajati: minimum un loc de parcare la 2 angajati, dar nu mai putin de doua
- Pentru spatii de alimentatie publica:
 - Pentru fiecare unitate, in functie de capacitatea spatiului: minimum un loc de parcare la 3 persoane, dar nu mai putin de doua
- Pentru institutiile de educatie/învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:
 - minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de doua

5.3.8. Înălțimea maximă admisă:

- Regimul de înălțime maxim admis este de D+P+2E;
- In cazul etajului retras, retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 2,00m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,00m.

5.3.9. Aspectul exterior al clădirilor:

- 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente.
- Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip șarpantă, cu coama principală perpendiculară pe axa drumului, panta recomandată 20 - 45°.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab, inclusiv la garaje.
- Construcțiile propuse vor respecta tipologia zonei, sau în cazul în care aceasta nu există, se vor dezvolta de regulă cu fațadele principale și posterioare înspre stradă și respectiv curte (gradină) evitându-se deschiderea de goluri (ferestre) la încăperile principale (dormitoare, birouri, camere de zi, etc) înspre limitele laterale ale parcelei.
- Rezolvarea mansardei se va face pe un singur nivel.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

5.3.10. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

- 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.

5.3.11. Spații libere și spații plantate:

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol

5.3.12. Împrejmuiri:

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

5.3.13. Procentul maxim de ocupare a terenului:

- maximum 40%

5.3.14. Coeficientul de utilizare maxima a terenului:

- maximum 1,20

ÎNTOCMIT :

Arh. Cosmin DUMITRAȘCU