

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent proiectului

„PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE SERVICII LA PARTER” **Timisoara, str. Leandruului, nr. 2A, CF 442209, Top. 442209;**

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 regulamentulului 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 realizării construcțiilor se va face cu respectarea destinației zonelor cuprinse în limitele intravilanului propus prin P.U.Z., în următoarele condiții:
- construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare sau diferite de funcțiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbană stabilită prin P.U.Z.;
 - se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z..
8. Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z..
9. Amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban (bancă, corpuri de iluminat stradal, împrejmuiri, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentații 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 studiată în cadrul PUZ se încadrează ca zonă funcțională în categoria terenurilor pentru construcții și amenajări.

1.2. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea rezidențială — locuințe colective.

Locuințele vor fi de tip colectiv și se vor situa la etaje cu respectarea Legii Locuinței nr. 114/1996 actualizate.

1.3. Funcțiuni complementare admise în afara funcțiunii de locuire:

Spații verzi, circulații auto, parcaje la subsol/demisol, spații administrative pentru firme, puncte alimentare, prestări servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibrații) complementar zonei de locuit.

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

1.4. Utilizare funcțională

• Utilizările permise:

- construirea de locuințe colective la etaje;
- utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor de locuințe colective pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei.
- amenajarea de parcaje la subsol/demisol și în incinta parcelei.

• Interdicții temporare:

- Nu este cazul.

• Utilizări interzise

- Este interzisă amplasarea unităților industriale.
- Construirea de gospodărire comunala și cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinării, altele decât cele permise.

2. Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor

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 5.50 m sau H/2 fata de limita de proprietate de la N.

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 (limita de proprietate de la V) este de minim 3.00 m;
- Retragerea fata de limita laterala stanga (limita de proprietate de la E) este de minim 3.00.
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 3.00 m – fiind aliniata cu cladirea de locuinte colective din Vest - conform plansei 03.Reglementari Urbanistice;
- 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 2,00 m de limita posterioara sau pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3.00 m.

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Executia accesului carosabil 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 442209 se va realiza acces si iesire din strada Leandrului si din zona carosabila publica din spatele locuintelor colective de pe strada Lirei.

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 imprejmuirilor.

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 5.50 m sau H/2 fatad de limitate de proprietate din N, la minim 3.00 m fata de limita posterioara conform plansei 03.Reglementari Urbanistice.

5.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim S/D+ P + 4E+Er/M cu inaltimea maxima de 18.00 m la cornisa(streasina) si 19.00 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 imprejmuiri.

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 2,30;

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

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, iar pentru zona de servicii de la parter locurile de parcare se vor calcula conform RGU.

In cazul parcajelor situate la subsol sau demisol , 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 dotarior: piscina, chioscuri, pergole, umbrare

Construcțiile 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 puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Se va asigura un procent de 20.00% spațiu verde în cadrul parcelelor.

Amenajarea spațiilor publice, construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicată.

Arborii existenți vor fi pastrați pe cât posibil. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei inconjurătoare, sau la schimbarea de funcțiune între parcele.

6.3.Imprejmui

Spre frontul strazilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza imprejmui transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Înălțimea acestor imprejmui va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu înălțimea cuprinsă între 0,45 - 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu.

Pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate aferente altor clădiri se pot realiza imprejmui opace, din zidărie sau lemn cu înălțime de maxim 2,00 m.

Imprejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

IV. Zonificarea functionala

UTR1 – Locuinte colective cu servicii la parter

CARACTERISTICI

Zona de locuit și funcțiuni complementare studiată în prezentul P.U.Z. va cuprinde: construcție cu regim de înălțime S/D+P+4E+E.R./M.

REGLEMENTARI

Certificatele de Urbanism și Autorizațiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z. și realizarea cailor de comunicații.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona este cea rezidențială - locuinte colective.

Funcțiuni complementare admise

În afara funcțiunii de locuire, zona va putea avea și funcțiuni complementare:

Spații verzi, circulații auto, parcaje la subsol, spații administrative pentru firme, puncte alimentare, prestări servicii diverse nepoluante (noxă, zgomot, vibrații) complementar zonei de locuit.

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

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 N –proprietate publica zona carosabil, distanta pana la prima locuinta colectiva este de 4.35 m;
- La S – parcela locuinta, proprietate privata distanta la prima locuinta este de 32.66 m;
- La V – cladire locuinta colectiva –distanta este de 1.00 m;
- La E – parcela locuinta, proprietate privata distanta la prima locuinta este de 23.42 m,.

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/D+P+4E/M cu inaltimea maxima de 18.00 m pana la cornisa (streasina) respectiv 19.00 m la coama.

REGIM DE ALINIERE

Constructia va fi amplasata la 5.50 m sau H/2 fata de limita de proprietate din N.

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 3.00 m fata de limita de proprietate din V, respectiv fata de cladirea de locuinte colective P+4E+M – cladire care are pe fatada situata inspre terenul studiat cate o fereastra pe fiecare nivel aferenta grupurilor sanitare.
- Retragerea fata de limita laterala minim 3.00 m fata de limita de proprietate din E. 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 3.00 m – fiind aliniata cu cladirea de locuinte colective din Vest;
- 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

- Se va planta minim un arbore pentru fiecare 150 mp de lot.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- constructii locuinte colective cu servicii la parter:

POT_{max.} = 40%;

CUT_{max.} = 2,30

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

Intocmit
arh. Simina Zbucea

Verificat
arh. Delia Vizitiu