

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

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 pentru maxim 2 familii si functiuni complementare”**, Timișoara, Str. Calea Ghirodei, nr. 55, C.F. nr. 444699, Timișoara.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute 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 administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;

- Legea privind proprietatea publică și 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.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4. 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. 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 5.1. 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. 5.2. 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. 5.3. 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. 5.4. 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. 5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6.1. 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. 6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Se va respecta articolul 18) din Regulamentul general de urbanism -RGU.

Art. 6.3. Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

Lucrarile de investitii care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza cu avizul Regiei Autonome „SNCFR”si al Ministerului Transporturilor.

Art. 6.4. Amplasarea fata de aliniament

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

- fata de Calea Ghirodei constructiile (LOT 1) vor fi amplasate respectand aliniamentul stradal existent, la min. 2,70 m.

- fata de aleea carosabila propusa prin PUZ (PT 1 - LOT 8), constructiile propuse (LOT-uri 2-7) vor fi amplasate retrase cu 2,00 m fata de aliniamentul stradal;

- fata de aleea carosabila de deservire propusa prin PUZ (PT 3 - LOT 8), constructiile propuse (LOT-uri 2-7) vor fi amplasate retrase cu 5,00 m fata de aliniamentul stradal;

- fatada de continuarea str. Coccostracului (LOT 9), constructia propusa (LOT 7) va fi amplasata retrasa cu 5,00 m fata de aliniamentul stradal.

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

Art. 6.5. 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 propuse*, astfel:

- fata de limita laterala estica : cladiriile vor fi realizate in regim independent, retrase min. 6 m fata de limita lateral dreapta pentru LOT-urile 2-7, exceptie facand LOT 1 pentru care retragerea va fi de minim jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 m;

- fata de limita posterioara: cladirile principale se vor amplasa la o distanta de cel putin 10 m fata de limita. Constructiile anexe se vor amplasa la cel putin 4 m fata de limita sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3 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 populatie.

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

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. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7.1. 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 prin servitute, avand caracteristicile necesare a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- acces auto prin racordul existent la Calea Ghirodei si descarcare in prelungirea str. Cocostarcului printr-o alee de acces cu sens unic (parcela 8) – PT 1 carosabil avand latime de 4 m, trotuar cu latime de 1,5 m si supralargiri de deservire PT2 (1,00 m x 5,50 m x 1,00 m), exceptand tronsonul zonei de functiuni complementare (parcela cu fond construit existent) cu latime carosabila de 3,5 m si trotuar pe partea dreapta de latime 1,3 m;

Aleea de acces asigura accesul masinilor de colectare a deseurilor la punctele de colectare si de interventie pentru stingerea incendiilor, necesare desfasurarii activitatii specifice serviciilor de utilitati publice conform art. 41, alin. (4), pct. d) din Legea nr. 51/2006.

De asemenea drumul de incinta nou propus (PT1) si supralargirile (PT2, PT3), vor deservi cu precadere constructiile propuse pe parcele, dar va fi deschis circulatiei publice;

- in perspectiva prelungirii strazii Cocostarcului realizarea unui drum cu dublu sens (parcela 9) – PT 4 propus, carosabil avand latime de 7 m si trotuar cu latime de 1,5 m. Avand caracter public, lotul propus a fi trecut din domeniul privat in domeniul public.

In interiorul loturilor 1-7 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. 7.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

Avand caracter privat, drumul de incinta nou propus (PT1) va fi prevazut cu trotuar doar pe partea estica a partii carosabile.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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 rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

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

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

Extinderile de rețele se vor realiza pe loturile nr. 9 si/sau nr. 8, asupra careia se va inscrie un drept de uz, servitute de trecere subterana perpetua si servitute de trecere cu piciorul si/sau autovehicule pe intreaga existenta a rețelelor cu titlu gratuit in favoarea furnizorilor de utilitati.

Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 9.1. Parcelarea

Pentru a fi construibil un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public sau privat(prin servitute), avand caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor asigura prin parcelare conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu suprafata minima de 600 m;

Proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri/prelungiri de strazi (LOT 9).

Se propune realizarea a 9 loturi:

- lot 1 - pentru functiuni complementare;
- loturile 2-7 – pentru locuinte pentru maxim 2 familii;
- loturile 8 si 9 – pentru Cai de comunicatie rutiera

Art. 9.2. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei mediia cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile imediat invecinate.

Art. 9.3. 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 si functiuni complementare. 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 acoperise 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 pastelte, 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 constructiilor sau zonei inconjuratoare – in ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea si utilizarea spatiului public

Art. 9.4. Procentul de ocupare al terenului

In cadrul prezentului regulament se stabilesc, POT si CUT se stabilesc:

- pentru zona de locuinte pentru maxim 2 familii se prevede POT max. = 35% si CUT max. = 1
- pentru zona de functiuni complementare se prevede POT max. = 40% si CUT max. = 1,2

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 10.1. 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 vor asigura minim 2 locuri de parcare.

Art. 10.2. 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:

- pentru zona de locuinte pentru maxim 2 familii se prevad spații verzi – minim 35%.
- pentru zona de functiuni complementare se prevad spații verzi – minim 25%.
- pentru zona de cai de comunicatie rutiera se prevad spații verzi – minim 5%.

Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

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

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

Art. 10.3. Imprejmuiri

Avand in vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, se recomanda imprejmuiri la fronturi din material transparent (recomandat elemente vertical metalice), cu soclu opac opac de maxim 20 cm, dublate de gard viu. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 1,80 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In cadrul zonei studiate in Planul urbanistic zonal s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale:

L – Locuire - locuinte pentru maxim 2 familii, cu regim de inaltime max. P+1E+Er/M (LOT-uri 2-7);

IS – Functiuni complementare: institutii si servicii de interes general, comert (LOT 1);

C – Cai de comunicatie rutiera – trama stradala propusa (LOT 8-9);

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L – Locuire

1. GENERALITATI

Art. 1. Tipuri de subunitati functionale – unitatea functionala de locuire contine: Lm subunitatea functionala a locuintelor individuale sau max. 2 apartamente propuse;

Art. 2. Functiunea dominanta a unitatii este locuirea cu caracter permanent in regim individual sau max. 2 familii.

Art. 3. Functiuni complementare admise: activitati de tip tertiar ale locatarilor, servicii, cai de comunicatie, spatii plantate, agrement, gospodarie comunala, echipareedilitara.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR:

Art. 4 Utilizari premise:

- locuinte individuale sau pentru maxim 2 familii;
- 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;
- spatii plantate, obiecte de mobilier urban, constructii pentru echipare edilitara si imprejmui;

Art. 5 Utilizari premise cu conditii:

- 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. 6 Interdictii temporare de construire: nu este cazul;

Art. 7 Interdictii definitive de construire:

- pe canalele de desecare aflate in proprietatea ANIF si in zona acestora de protectie (conform aviz institutie detinatoare);

- sunt interzise urmatoarele 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.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUAPRE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 8 Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul;

Art. 9 Terenuri agricole din intravilan –autorizarea executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege side prezentul regulament.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 10 Expunerea la riscuri naturale - amplasarea oricarei constructii fata de canalele de desecare se face avandu-se in vedere respectarea zonei de protectie a acestuia impusa prin avizul ANIF.

Art. 11 Expunerea la riscuri tehnologice – locuirea este permisa in zonele neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice – LEA, a conductelor de transport gaz, etc).

Art. 12 Asigurarea echiparii edilitare – locuirea este permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, de canalizare, gaze naturale si de energie electrica.

Art. 13 Asigurarea compatibilitatii functiunilor – locuirea este permisa cu conditia asigurarii compatibilitatii cu celelate functiuni (instituti si servicii, cai de comunicatie, spatii plantate, agrement, sport, echipare edilitara).

Art. 14 Procentul de ocupare a terenului – locuirea este permisa cu conditia ca POT max. = 35% si CUT max. = 1, pentru locuinte in regim max. P+1E+Er/M.

Art. 15 Lucrari de utilitate publica – locuirea este permisa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare si care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.).

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Art. 16 Orientarea fata de punctele cardinale – locuirea este permisa cu respectarea orientarii corecte fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic);

Art. 17 Amplasarea fata de drumuri publice: locuirea este permisa cu amplasarea corecta, retrasa fata de calea de circulatie propusa, cu respectarea profilului proiectat (PT4);

Art. 18 Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR – nu este cazul;

Art. 19 Amplasarea fata de aliniament:

- fata de aleea carosabila propusa prin PUZ (PT 1 - LOT 8), constructiile propuse (LOT-uri 2-7) vor fi amplasate retrase cu 2,00 m fata de aliniamentul stradal;

- fata de aleea carosabila de deservire propusa prin PUZ (PT 3 - LOT 8), constructiile propuse (LOT-uri 2-7) vor fi amplasate retrase cu 5,00 m fata de aliniamentul stradal;

- fatada de continuarea str. Coccostracului (LOT 9), constructia propusa (LOT 7) va fi amplasata retrasa cu 5,00 m fata de aliniamentul stradal.

Art. 20 Amplasarea in interiorul parcelei:

- fata de limita laterala estica : cladirile vor fi realizate in regim independent, retrase min. 6 m fata de limita lateral dreapta pentru LOT-urile 2-7;

- fata de limita posterioara: cladirile principale se vor amplasa la o distanta de cel putin 10 m fata de limita. Constructiile anexe se vor amplasa la cel putin 4 m fata de limita sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3 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.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 21 Accese carosabile

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

In interiorul LOT-urilor 2-7 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. 22 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

Avand regim juridic privat, drumul de incinta nou propus (PT1) va fi prevazut cu trotuar doar pe partea estica a partii carosabile, care va fi deschis circulatiei publice.

Asigurarea echiparii edilitare

Art. 23 Autorizarea executarii constructiilor pentru locuire va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, de canalizare, gaze naturale si de energie electrica. Fiecare unitate locativa va fi prevazuta cu instalatie de racordare individuala.

Art. 24 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.

Extinderile de retele se vor realiza pe loturile nr. 9 si/sau nr. 8, asupra careia se va inscrie un drept de uz, servitute de trecere subterana perpetua si servitute de trecere cu piciorul si/sau autovehicule pe intreaga existenta a retelelor cu titlu gratuit in favoarea furnizorilor de utilitati.

Art. 25 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare – locuirea este permisa cu respectarea dreptului de proprietate asupra retelelor edilitare, publica sau private, dupa caz.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 26 Parcelarea

– toate cladirile pentru locuinte for fi prevazute pe parcele cu dublu front si vor avea o suprafata de min. 600 mp;

– pentru locuire sunt propuse 6 loturi (LOT -urile 2-7)

Art. 27 Inaltimea constructiilor: pentru locuire regim P+1E+Er/M cu $H_{\max.cornisa/atic\ etaj\ neretras} = 8$ m/CTS; $H_{\max.coama/atic\ etaj\ retras} = 12$ m/CTS;

Art. 28 Aspectul exterior al constructiilor

– cladirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, fara a se afecta caracterul zonei;

– cladirile de locuit vor fi prevazute cu acoperis (sarpanta) din tigla sau table, cu panta de maxim 60° sau cu terasa;

– anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza cu finisaje de arhitectura cu cladirea principala.

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

Art. 29 Parcaje - se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe fiecare parcela.

Art. 30 Spatii verzi si plantate – pe fiecare parcela se va asigura minim 35% spatii verzi.

Art. 31 Imprejmuiri -pentru cladirile de locuit se recomanda imprejmuiri la fronturi din material transparent (recomandat elemente vertical metalice), 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.

IS – Functiuni complementare: institutii si servicii de interes general, comert (LOT 1)

1. GENERALITATI

Art.1 Tipuri de subunitati functionale – unitatea functionala de functiuni complementare contine subunitatea functionala a serviciilor, institutiilor propuse;

Art.2 Functiunea dominanta a unitatii este de servicii de interes general, comert.

Art.3 Functiuni complementare admise: locuire, cai de comunicatie, spatii plantate, agreement, gospodarie comunală, echipare edilitara.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR:

Art. 4 Utilizari premise:

- functiuni complementare zonei de locuire: spatii comert, servicii sau alte activitati ce nu contribuie la poluarea fonica, vizuala sau chimica si sunt compatibile cu functiunea de locuire;

- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;

- parcarri la sol;

- spatii plantate, obiecte de mobilier urban, constructii pentru echipare edilitara si imprejmuiri;

Art. 5 Utilizari premise cu conditii:

- utilizarea spatiilor de la nivelul etajelor superioare pentru locuire (maxim 2 familii);

Art. 6 Interdictii temporare de construire: nu este cazul;

Art. 7 Interdictii definitive de construire:

- pe canalele de desecare aflate in proprietatea ANIF si in zona acestora de protectie (conform aviz institutie detinatoare);

- sunt interzise urmatoarele 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.

-

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 8 Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul;

Art. 9 Terenuri agricole din intravilan –autorizarea executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si prezentul regulament.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 10 Expunerea la riscuri naturale - amplasarea oricarei constructii fata de canalele de desecare se face avandu-se in vedere respectarea zonei de protectie a acestuia impusa prin avizul ANIF.

Art. 11 Expunerea la riscuri tehnologice – functiunile complementare (servicii, comert, etc) sunt permise in zonele neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice – LEA, a conductelor de transport gaz, etc).

Art. 12 Asigurarea echiparii edilitare – functiunile complementare (servicii, comert, etc) sunt permise numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, de canalizare, gaze naturale si de energie electrica.

Pentru cladirea existenta propusa spre refunctionalizare se vor pastra bransamentele existente sau dupa caz, functie de necesitati se vor redimensiona/repozitiona, cu respectarea avizelor tehnice emise de furnizorii de utilitati.

Art. 13 Asigurarea compatibilitatii functiunilor – functiunile complementare (servicii, comert, etc) sunt permise cu conditia asigurarii compatibilitatii cu celelate functiuni (locuire, cai de comunicatie, spatii plantate, agrement, sport, echipare edilitara).

Art. 14 Procentul de ocupare a terenului – functiunile complementare sunt premise cu conditia ca POT max. = 40% si CUT max. = 1,2 si un regim max. P+2E

Art. 15 Lucrari de utilitate publica – constructiile pentru functiuni complementare sunt permise pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare si care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.).

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Art. 16 Orientarea fata de punctele cardinale – constructiile pentru functiuni complementare se vor amplasa cu respectarea orientarii corecte fatade punctele cardinale, conform anexei 3 din RGU. 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.

Art. 17 Amplasarea fata de drumuri publice: constructiile pentru functiuni complementare se vor amplasa retras fata de calea de circulatie propusa, cu respectarea profilului proiectat (PTT25);

Art. 18 Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR – nu este cazul;

Art. 19 Amplasarea fata de aliniament:

- fata de Calea Ghirodei, constructia (inclusiv cu posibilitatea de extindere) se va amplasa respectand aliniamentul stradal existent, la min. 2,70 m;

- pe limita de proprietate a parcelei destinata circulatiei (LOT 8);

Art. 20 Amplasarea in interiorul parcelei:

- fata de limita laterala estica: pentru LOT 1, retragerea va fi de minim jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3 m;

- fata de limita posterioara: cladirile principale se vor amplasa la o distanta de cel puțin 10 m fata de limita. Constructiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4 m fata de limita sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3 m.

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

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 21 Accese carosabile

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

In interiorul LOT -lui 1 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. 22 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

Avand regim juridic privat, drumul de incinta nou propus (PT1) va fi prevazut cu trotuar doar pe partea estica a partii carosabile, care va fi deschis circulatiei publice.

Asigurarea echiparii edilitare

Art. 23 Autorizarea executarii constructiilor pentru locuire va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, de canalizare, gaze naturale si de energie electrica. Fiecare unitate locativa va fi prevazuta cu instalatie de racordare individuala.

Art. 24 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.

Extinderile de retele se vor realiza pe loturile nr. 9 si/sau nr. 8, asupra careia se va inscrie un drept de uz, servitute de trecere subterana perpetua si servitute de trecere cu piciorul si/sau autovehicule pe intreaga existenta a retelelor cu titlu gratuit in favoarea furnizorilor de utilitati.

Art. 25 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare – constructiile pentru functiuni complementare sunt premise cu respectarea dreptului de proprietate asupra retelelor edilitare, publica sau private, dupa caz.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 26 Parcelarea

– pentru functiunile complementare este propus 1 lot (LOT 1)

Art. 27 Inaltimea constructiilor: pentru functiunile complementare regim P+2E cu

$H_{\max.\text{cornisa/atic etaj neretras}} = 12 \text{ m/CTS}$; $H_{\max.\text{coama/atic etaj retras}} = 15 \text{ m/CTS}$;

Art. 28 Aspectul exterior al constructiilor

– cladirile cu functiuni complementare vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, fara a se afecta caracterul zonei;

– cladirile cu functiuni complementare vor fi prevazute cu acoperis (sarpanta) din tigla sau table, cu panta de maxim 60° sau cu terasa;

– anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza cu finisaje de arhitectura cu cladirea principala.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Art. 29 Parcaje – constructiile pentru functiuni complementare trebuie sa beneficieze de spatii de parcare in functie de destinatia constructiei si de numarul de utilizatori, in interiorul parcelei, conform anexei 2 din RLU aferent PUG Timisoara.

Art. 30 Spatii verzi si plantate – pe LOT 1 se va asigura minim 25% spatii verzi.

Art. 31 Imprejmuiri - pentru functiuni complementare se recomanda imprejmui la fronturi din material transparent. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 1,80 m inatime si vor fi de tip transparent sau opac.

C- cai de comunicatie – trama stradala propusa

1. GENERALITATI

Art. 1. Tipuri de subunitati functionale – unitatea functionala de cai de comunicatie contine subunitatea functionala a cailor de comunicatie existente si propuse;

Art. 2. Functiunea dominanta a unitatii este de cai de comunicatie rutiere existente (drumuri de exploatare) si propuse (strazi principale, secundare).

Art. 3. Functiuni complementare admise ale unitatii sunt: spatii plantate, echipare edilitara.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR:

Art. 4 Utilizari premise:

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

- constituire domeniu public, pentru LOT 9.

Art. 5 Utilizari premise cu conditii: obiecte de mobilier urban (stalpi de iluminat, semnalizare auto, suporturi reclame), imprejmuiri

Art. 6 Interdictii temporare de construire: nu este cazul;

Art. 7 Interdictii definitive de construire:

- orice constructie in zona de protectie a canalului de desecare.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 8 Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul;

Art. 9 Terenuri agricole din intravilan – autorizarea executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 10 Expunerea la riscuri naturale - amplasarea oricarei constructii fata de canalele de desecare se face avandu-se in vedere respectarea zonei de protectie a acestuia impusa prin avizul ANIF.

Art. 11 Expunerea la riscuri tehnologice – caile de comunicatie sunt permise in zonele neexpuse la riscuri tehnologice.

Art. 12 Asigurarea echiparii edilitare – caile de comunicatie se vor amplasa cu conditia stabilirii obligatiilor de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor retelelor de echipare edilitara necesare care vor deservi toate obiectivele din zona.

Art. 13 Asigurarea compatibilitatii functiunilor – caile de comunicatie se pot amplasa cu conditia asigurarii compatibilitatii cu celelalte functiuni.

Art. 14 Procentul de ocupare a terenului – nu este cazul.

Art. 15 Lucrari de utilitate publica – caile de comunicatie se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate de canale de desecare si pe alte terenuri.

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Art. 16 Orientarea fata de punctele cardinale – nu este cazul.

Art. 17 Amplasarea fata de drumuri publice: nu este cazul;

Art. 18 Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR – nu este cazul;

Art. 19 Amplasarea fata de aliniament: se vor respecta profilurile transversale propuse prin PUZ.

Art. 20 Amplasarea in interiorul parcelei: caile de comunicatie se vor amplasa conform PUZ. Astfel incat sa se asigure accesul mijloacelor de interventie in interiorul parcelei.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 21 Accese carosabile - caile de comunicatie se vor amplasa astfel incat sa se asigure accese carosabile la drumurile publice, directe sau cu servitute de trecere, pentru toate obiectivele.

Art. 22 Accese pietonale - caile de comunicatie se vor amplasa astfel incat sa se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

Asigurarea echiparii edilitare

Art. 23 Racordarea la retele publice de echipare edilitara – se va asigura evacuarea centralizata a apelor pluviale de pe caile de comunicatie.

Art. 24 Realizarea de retele edilitare - caile de comunicatie se vor amplasa cu conditia asigurarii posibilitatii conectarii la retele edilitare, odata cu realizarea acestora.

Art. 25 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare – retelele de apa, canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 26 Parcelarea

– pentru cai de comunicatie sunt propuse 2 loturi (LOT 8-9)

Art. 27 Inaltimea constructiilor: nu este cazul;

Art. 28 Aspectul exterior al constructiilor - caile de comunicatie vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Art. 29 Parcaje – nu este cazul.

Art. 30 Spatii verzi si plantate – pe LOT 8 si 9 se va asigura minim 5% spatii verzi de aliniament

Art. 31 Imprejmuiri – nu este cazul.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul Planului Urbanistic Zonal, unitatile teritoriale de referinta s-au delimitatdupa criterii de omogenitate morfologica si functionala, tinand cont de limite cadastrale si principalele cai de comunicatie. S-au identificat urmatoarele 3 UTR-uri:

UTR 1 – Zona de locuinte pentru maxim 2 familii (Lm);

UTR 2 – Zona de functiuni complementare (IS);

UTR 3 – Zona cai de circulatie (C).