

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROL R.L.U.

Regulamentul aferent PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 1290/998-1030/a/1/1/1/1/1; 1290/998-1030/a/1/1/2/1/; 1290/998-1030/a/1/1/1/2/2, cuprinde prescripții cu privire la restricții și permisiuni care sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Regulamentul este parte integrantă a PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 1290/998-1030/a/1/1/1/1/1; 1290/998-1030/a/1/1/2/1/; 1290/998-1030/a/1/1/1/2/2 și se aprobă odată cu acesta.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau în principal:

- H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- Legea apelor nr.107/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- OMS nr. 59/1997 pentru aprobarea normelor de igienă;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- HCJ Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicilor urbanistici din Județul Timis;
- OG 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament cuprinde reglementari obligatorii cu privire la modul de amplasare a constructiilor, spatiilor verzi, parcajelor si drumurilor, profilele acestora, coeficienti de utilizare a terenurilor, solutii de echipare edilitara pentru zona studiata in vederea autorizarii acesteia.

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Pentru zona studiata distributia functiunilor este urmatoarea:

PARCELE CU LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise:

Pentru aceste parcele functiunile permise sunt de locuinte colective.

Funcțiuni complementare:

Spatii verzi, circulatii auto, spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibratii) complementar zonei de locuit, cabinete medicale, cabinete notariale, reprezentante, agentii.

Dotari complementare:

Garaj, anexe, parcaje si instalatii edilitare.

Funcțiuni interzise:

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarie comunala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata sau formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- o Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- o Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o Depozitarea controlata a deșeurilor;
- o Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- o Refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- o Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore.

Protectia calitatii apelor

Avandu-se in vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajarile propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

Protectia calitatii aerului

Terenul fiind in extravilanul intravilanul localitatii Timisoara, calitatea aerului este foarte buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru acest complex de locuinte si servicii va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseala), alimentate cu gaze naturale si vor fi amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cos de fum corespunzatoare.

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privind protectia mediului:

- Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de baza prevazuta in zona, de locuire nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

Protectia solului si subsolului

Activitatea de locuire nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau a subsolului. In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului (cuva din beton sau rezervoare cu pereti dubli) si sanatatea populatiei.

Gospodarirea deseurilor

Deseurile produse de acest complex ce se va executa in aceasta zona vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi a municipiului Timisoara.

In timpul executiei locuintelor, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de catre Primaria Timisoara.

Gospodarirea substantelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Nu este cazul.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuinte colective, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja spatii verzi de minim 26 mp/locuitor astfel:

- minim 10% din suprafata parcelelor rezultate prin reglementarile prezentului PUZ, amenajate ca spatii verzi (spatiu verde privat), in interiorul parcelelor din care minim 5 %

din suprafata parcelelor rezultate prin reglementarile prezentului PUZ amenajate ca locuri de joaca pentru copii.

Impactul asupra patrimoniului construit

Zona adiacenta care face obiectul prezentului PUZ este constituita din teren cu constructii reglementata ca zona de gospodarie comunală respectiv zona utilitati - uzina de apa conform PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA si ca zona de locuinte cu functiuni complementare respectiv servicii conform PLANUL URBANISTIC ZONAL CLAEA URSENI - BUZIASULUI.

PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 1290/998-1030/a/1/1/1/1/1; 1290/998-1030/a/1/1/2/1/; 1290/998-1030/a/1/1/1/2/2 si va prelua prospectele strazilor adiacente sau a strazilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL CLAEA URSENI - BUZIASULUI.

Promovarea PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 1290/998-1030/a/1/1/1/1/1; 1290/998-1030/a/1/1/2/1/; 1290/998-1030/a/1/1/1/2/, atît în faza de execuție, cat și în cea de funcționare, va genera un impact redus și local asupra calității mediului înconjurător.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, normativul P118 privind siguranta la foc a constructiilor precum si normative specifice de proiectare pe specialitati sau tip functiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile in zona si parcaje.

6. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conform reglementarilor aferente prezentului PUZ se propun următoarele:

Zone functionale propuse in zona studiata sunt:

- pentru locuinte: 0,3024 ha (81,31%);
- pentru drumuri, alei si parcaje: 0,0695 ha (18,69%).

Suprafete si coeficienti:

- POT - maxim 50% pentru locuinte;
- CUT - maxim 1,90 pentru locuinte;
- Regim de inaltime
- maxim S+P+2E+1Ep;
- Inaltime maxima
- H cornisa = 14,0 m, H coama = 17,0 m;
- S teren 3.719 mp.

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- 10 m de la limita posterioara a parcelei;
- 5 m de la limita de proprietate de la strada.

Tipul de acoperire:

- o sarpanta sau terasa.

La amplasarea constructiilor se vor respecta:

- o normele de insorire si iluminat natural;
- o distantele minime de siguranta la foc intre constructii si dotarile edilitare respectiv intre dotarile edilitare si limita de proprietate precum si accesele in constructie pentru asigurarea cerintelor de siguranta la foc;
- o la amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa.

Prin avizele detinatorilor de utilitati din zona amplasamentului nu sunt impuse retrageri sau restrictii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

În zona studiată vor fi prevăzute noi cai de comunicație rutiera care sa asigure accesul în zona. Drumurile ce deserveșc zona vor fi racordate la calea Urseni.

Accesul la parcelele din zona studiată se va face din strada nou proiectată.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate - lucrari rutiere.

Drumuri de incintă

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje și indicatoare corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate.

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incinta.

Pentru construcțiile care au ca activitate servicii se va respecta legislația in vigoare cu privire la numărul de parcaje raportate la tipul de activitate desfășurată.

Pentru locuințele colective se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament plus un loc de parcare pentru vizitatori.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării cu utilitati a amplasamentului respectiv asigurarea cu energie electrică, apă potabilă și evacuare ape menajere.

După realizarea rețelelor centralizate de utilitati publice beneficiarul se obliga să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării zonelor de locuințe se propune obligativitatea realizării următoarelor echipări edilitare:

- Asigurarea cu apa potabila a obiectivelor se va realiza din rețeaua de apa potabila a municipiului Timisoara.
- Apele uzate menajere provenite de pe zona studiata se colecteaza prin intermediul rețelei de canalizare și se deverseaza in rețeaua de canalizare a municipiului Timisoara.
- Apele meteorice de pe constructii se colecteaza prin intermediul rețelei de canalizare și se deverseaza in rețeaua de canalizare a municipiului Timisoara.
- Apele meteorice de pe drumuri și parcare se vor colecta prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale, separata de rețeaua de canalizare apa menajera și se vor deversa într-un bazin de retenție.
- Pentru zona de servicii in care functioneaza punctele de alimentație publica, apele menajere vor fi trecute printr-un separator de grăsimi.
- Asigurarea cu energie electrica a zonei se va realiza prin bransamente la rețeaua de energie electrica adiacent amplasamentului.
- Asigurarea cu gaze naturale a zonei se va realiza prin bransamente la rețeaua gaze naturale adiacenta amplasamentului.

Pentru rețelele de utilități existente în zonă, lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

Investitorii vor realiza propriile instalații de încălzire. Centrala termica va functiona cu gaz natural.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Terenurile pentru construcții vor fi dimensionate avand în vedere următoarele elemente:

- Retragera de 5 m de la limita proprietatii strazilor nou proiectate respectiv 6 m sau 10 m de la limita proprietatii posterioare;
- Caile de comunicatie ce deserveasc amplasamentul vor avea urmatoarele prospecte:
 - strazi propuse – 12,0 m, compus din: trotuar 1,5 m, zona verde 1,0 m, carosabil 7,0 m, zona verde 1,0 m și trotuar 1,5m;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi amenajate. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

De asemenea in interiorul parcelelor rezultate vor fi amenajate ca spatii verzi in suprafata de minim 10% din suprafata totala a parcelei rezultate.

Împrejmuiri

Este permisă realizarea de împrejmuiri:

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2 m, iar inaltimea soclului nu va depasi 0,5 m;
- opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona studiată este reglementată prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, zona studiată este definită ca zona gospodărie comunala.

În concluzie zona studiată este definită ca zona de locuințe cu funcțiuni complementare dar în prezent amplasamentul se constituie din gospodărie comunala în intravilan.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

L – locuirea

Zona studiată va fi prevăzută ca zona de locuințe colective.

IS – instituții și servicii

Zona studiată va fi prevăzută cu servicii la parterul locuințelor colective.

ID – unități de producție și depozitare

Nu este cazul.

C- căi de comunicație

Zona studiată va fi prevăzută cu cai de comunicație conform capitol II, punct 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

SP – spații plantate, agrement, sport

Zona studiată va fi prevăzută cu spații verzi amenajate, minim 10% din suprafața de teren.

DS – destinație specială

Nu este cazul.

GC – gospodărire comunală

Nu este cazul.

TE – echipare edilitară

Zona studiată va fi prevăzută cu echipări edilitare conform capitol II, punct 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată se constituie într-o zonă cu unități teritoriale de referință, după cum urmează:

- Zona de locuințe colective, cu regim de înălțime S+P+2E+Er, parcelele 1÷4;
- Drum: parcelele 5.

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

Intocmit,
arh. HENT Sorin