

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE IN EXTRAVILAN URSENI - PARCELELE 408378 SI 400024.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROL R.L.U.

Regulamentul aferent PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE IN EXTRAVILAN URSENI - PARCELELE 408378 SI 400024, 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 DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE IN EXTRAVILAN URSENI - PARCELELE 408378 SI 400024 și se aprobă odată cu acesta.

2. BAZA LEGALĂ a elaborării

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

- o H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism (republicata);
- o Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- o Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicata);
- o Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- o Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- o Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- o Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- o Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- o Hotărârea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor și indicilor urbanistici din Județul Timis;
- o Codul Civil (actualizat);

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 reglementări obligatorii cu privire la modul de amplasare a construcțiilor, spațiilor verzi, parcajelor și drumurilor, profilele acestora, coeficienți de utilizare a terenurilor, soluții de echipare edilitară pentru zona studiată în vederea autorizării acestora.

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

Pentru zona studiată distribuția funcțiilor este următoarea:

PARCELE CU LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise:

Pentru aceste parcele funcțiile permise sunt locuințe individuale cu una sau maxim două apartamente.

Funcțiuni complementare:

Spații verzi, circulații auto, spații administrative pentru firme, puncte alimentare, prestări servicii diverse nepoluante (noxe, zgomot, vibrații) complementar zonei de locuit (cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatură.).

Dotări complementare:

Garaj, anexe, loc de parcare propriu și pentru vizitatori și instalații edilitare.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: gospodărire comună și cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinării, altele decât cele permise.

PARCELA CU DOTARI SI SERVICII

Funcțiuni permise:

Pentru aceste parcele funcțiile permise sunt cu caracter de servicii definite prin: comerț en detail, showroom, locuințe de protocol, birouri, servicii de alimentație publică (pentru maxim 20 de persoane și cu acordul vecinilor implicați), spații de cazare (cu circuit închis și cu acordul vecinilor implicați), reprezentanțe, prestări servicii diverse, agenții, grădinite, școli, licee, clădiri și pavilioane administrative și instituții publice.

- o activitatea de depozitare (inclusiv depozitarea în cadrul altor activități) să se desfășoare numai în interiorul construcțiilor;
- o funcțiile de turism să nu includă alimentație publică decât pentru clienții din unitatea de cazare și să se obțină acordul vecinilor;
- o instituțiile de educație/învățământ - creșe, grădinite să aibă asigurate suprafețele necesare de teren, utile și desfășurate, în funcție de capacitate, conform normativelor specifice, iar pe parcelă să nu existe alte funcțiuni;

Funcțiuni complementare:

Spații verzi și circulații auto.

Dotări complementare:

Parcaje aferente zonei de dotări și instalații edilitare.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: gospodărire comună și cimitire, depozite de deșuri, agro-zootehnice și industriale poluante sau orice activitate ce poate genera zgomot, noxe, vibrații sau trafic greu, altele decât cele permise.

PARCELA CU ZONA VERDE

Funcțiuni permise:

Pentru această zonă funcțiunile permise sunt: spații verzi amenajate.

Funcțiuni complementare:

Circulații pietonale, puncte de alimentare publică și comerț en détail în construcții provizorii (de tip chiosc cu suprafață maximă de 5 mp).

Dotări complementare:

Amenajări peisagere, fântâni arteziene, instalații edilitare, mobilier urban și împrejuriri.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: locuințe, construcții pentru servicii, depozite de deșuri, agro-zootehnice și industriale, altele decât cele permise.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiată s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- o diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- o prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o depozitarea controlată a deșeurilor;
- o organizarea sistemelor de spații verzi;
- o refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- o eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Protecția calității apelor

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor, se consideră că prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

Protecția calității aerului

Terenul fiind în extravilanul localității Giroc, calitatea aerului este foarte bună, lipsind elementele de poluare.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pentru acest complex de locuințe și servicii va fi asigurată cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardoseală), alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid și vor fi amplasate în încăperi special destinate, cu suprafețe și coș de fum corespunzătoare.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare privind protecția mediului:

- o Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- o STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- o Ordonanța de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Activitatea de bază prevăzută în zonă, de locuire și funcțiuni complementare, nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotelor.

Protecția solului și subsolului

Activitatea de locuire nu va implica operații care pot periclita calitățile solului sau a subsolului. În varianta folosirii cazanelor de încălzire cu combustibil lichid cu rezervoare îngropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice în vigoare privind protecția mediului (cuvă din beton sau rezervoare cu pereți dubli) și sănătatea populației.

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile produse de acest complex vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi indicată de Consiliul Local al localității Urseni, sau la rampa municipiului Timișoara.

În timpul lucrărilor de execuție, materialele se vor aproviziona în baze proprii și se vor aduce în șantier numai în măsura punerii în operă.

În timpul lucrării de execuție a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pământ și moloz, rămas din timpul construcției va fi evacuat în zonele de umpluturi indicate de către primărie.

Gospodărirea substanțelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Ambalajele rezultate din acest complex vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare în locuri indicate de către administrația locală.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu vecinătățile existente rezidențiale și de interes public.

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuire și de prestări servicii și dotări publice, cât și pentru a aduce un aport îmbunătățirii calității aerului se vor amenaja spații verzi astfel:

- o minim 5% din suprafața totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin regulamentul general de urbanism aferent P.U.G.;
- o minim 10% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor, procent impus prin avizul de oportunitate.

Spatiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihna (banci) si locuri de joaca pentru copii.

Spatii verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri cuprind alei si accese la incinta.

Impactul asupra patrimoniului construit

Zona adiacentă care face obiectul prezentului PUZ este constituită:

- o Zona 1 de vecinatate nu este definita prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI MOSNITA NOUA iar in prezent se constituie ca teren agricol
- o Zonele 2, 3 si 4 de vecinatate sunt definite partial prin P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE – PARCELA A 544/3 si P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUCNTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE – PARCELA 544/8.

Promovarea PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE IN EXTRAVILAN URSENI - PARCELELE 408378 SI 400024, atât 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 SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, normativul P118 privind siguranța la foc a construcțiilor, precum și normative specifice de proiectare pe specialități sau tip funcțiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile în zonă și parcaje.

6. REGULI DE AMPLASARE A CONSTUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conform reglementărilor aferente prezentului PUZ se propun următoarele:

Zonele funcționale propuse în limita de studiu (UTR -Zr) sunt:

- o pentru locuințe: 0,4810 ha (51,17%);
- o pentru servicii: 0,1345 ha (14,31%);
- o pentru spații verzi amenajate: 0,0658 ha (7,00%);
- o pentru drumuri, alei și parcaje: 0,2587 ha (27,52%).

Suprafețe și coeficienți:

- o POT - maxim 30% pentru locuințe (individuale cu maxim doua apartamente);
- maxim 40% pentru servicii.
- o CUT - maxim 1,05 pentru locuințe (individuale cu maxim doua apartamente);
- maxim 1,60 pentru servicii.
- o Regim de înălțime:
- maxim P+1E+1Er/M pentru locuințe (individuale cu maxim doua apartamente);
- maxim P+2E+1Er/M pentru servicii.
- o Înălțime maximă:
- H cornișă = 9,0 m, H coamă = 12,0 m pentru locuințe individuale;
- H cornișă = 13,0 m, H coamă = 16,0 m pentru servicii.

- o S teren: 9.400 mp.
- o Alinierea construcțiilor propuse va fi de:
 - 5 metri de la limita de proprietate de la stradă;
 - 8 metri, respectiv 10 metri de la limita de proprietate posterioară a parcelei.
- o Tipul de acoperire:
 - terasă sau șarpantă cu panta minimă 25° și maximă 35°.
- o Capacitati:
 - 10 imobile, din care:
 - 8 constructii pentru locuinte individuale cu maxim doua apartamente;
 - 2 constructii pentru servicii;
 - 36 locuitori, din care:
 - 24 locuitori in zona de locuinte individuale;
 - 12 angajati;
 - 3 locuri de parcare pentru fiecare parcela de servicii;
 - 1 loc de parcare/imobil in incinta locuinta individuala.

Repartizarea suprafețelor:

- o 1683 mp – construcții locuințe;
- o 538 mp – construcții servicii;
- o 658 mp – spații verzi amenajate;
- o 4592 mp – grădini;
- o 2587 mp – platforme rutiere, alei și parcaje de incintă.
9400 mp

La amplasarea construcțiilor se vor respecta:

- o normele de însorire și iluminat natural;
- o distanțele minime de siguranță la foc între construcții și dotările edilitare, respectiv între dotările edilitare și limita de proprietate, precum și accesese în construcție pentru asigurarea cerințelor de siguranță la foc;
- o construcțiile nou propuse, atât pentru construcțiile de locuit, cât și pentru alte funcțiuni admise în mod excepțional, în regim, P si P+1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți și, în situația în care depășesc două niveluri, se va respecta distanța minimă de $\frac{1}{2}$ din H cornișă față de mezuinile laterale, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite;
- o la amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei față de care se amplasează construcția propusă;
- o constructiile nou propuse pot fi astfel amplasate cuplat (cu acord notarial al vecinilor) sau izolat.

Prin avizele deținătorilor de utilități și a altor avizatori din zona amplasamentului nu sunt impuse retrageri și restricții.

Prin lucrarile de proiectare se vor respecta toate reglementarile si normativele cu privire la utilitati si drumuri.

Nu se admit anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (ovine, bovine, păsări).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

În zona studiată vor fi prevăzute noi căi de comunicație rutieră care să asigure accesul în zonă. Drumurile ce deserveșc zona vor fi racordate la 547/1.

Accesul la parcelele din zona studiată se va face din strazile nou proiectate respectiv, din 547/1 și strada Mamaia cu CF 413878.

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

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

Pentru construcțiile care au ca activitate servicii de cazare, se va prevedea un loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare.

La proiectarea locurilor de parcare în incintă, corelate cu funcțiunea, se va respecta legislația în vigoare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

- o asigurarea cu apă potabilă a obiectivelor se va realiza din rețeaua de apă potabilă a localității Urseni.
- o apele uzate menajere provenite de pe zona studiată se colectează prin intermediul rețelei de canalizare și se deversează în rețeaua de canalizare a localității Urseni.
- o apele meteorice de pe construcții, drumuri și parcare se vor colecta prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale, separată de rețeaua de canalizare apă menajeră și se vor deversa în canalul ANIF Hcn 571 după ce au fost trecute printr-un separator de produse petroliere.
- o pentru zona de servicii în care funcționează punctele de alimentație publică, apele menajere vor fi trecute printr-un separator de grăsimi.
- o asigurarea cu energie electrică a zonei se va realiza prin branșamente la rețeaua de energie electrică adiacentă amplasamentului.

- o asigurarea cu gaze naturale a zonei se va realiza prin branșamente la rețeaua de gaze naturale adiacentă amplasamentului.

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

Investitorii vor realiza propriile instalații de încălzire. Centrala termică va funcționa cu gaz natural sau lemne.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcele pentru constructii

Terenurile pentru construcții au fost dimensionate având în vedere următoarele elemente:

- o limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- o frontul stadal este mai mic decât adancimea parcelei;
- o retragerea obligatorie de 5 m de la limita proprietății străzilor nou proiectate respectiv 8 sau 10 m, după caz, de la limita proprietății posterioare;
- o pacele propuse (cu funcțiunea de locuite cu funcțiuni complementare) au suprafata minima de 500 mp.

Parcele pentru drumuri publice

Caile de comunicatie ce deservesc amplasamentul vor avea urmatoarele prospecte:

- > strada propusă – 12,0 m, compusă din: trotuar 1,50 m, zonă verde 1,50 m, carosabil 6,0 m, zonă verde 1,50 m și trotuar 1,50 m;
- > – 26,0 m - compus din: trotuar 1,5 m, zona verde 1 m, pista de biciclete 2 m, zona verde 5m, carosabil 7,0 m, zona verde 5 m, pista de biciclete 2 m, zona verde 1 m si trotuar 1,5 m;

Dezmembrarea terenului studiat prin prezentul PUZ se va face conform planșelor anexate.

Nu se admite dezmembrarea sau unificarea parcelelor rezultate prin prevederile prezentului PUZ.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI 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.

Prin prevederile prezentului PUZ, s-au prevăzut spații verzi amenajate de minim 26 mp/locuitor astfel:

- o minim 5% din suprafața totală a parcelei studiate prin prezentul PUZ, ca parcelă independentă pentru zone verzi, procent impus prin regulamentul general de urbanism aferent P.U.G.;
- o minim 10% din suprafața parcelelor rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor, procent impus prin avizul de oportunitate.

Spațiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihna (banci) și locuri de joaca pentru copii.

Spatii verzi de aliniament in cadrul parcelelor pentru drumuri cuprind alei si accese la incinta.

Împrejmuiri

Este permisă realizarea de împrejmuiri:

- o transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate dinspre strada, cu înălțimea de maxim 2 m, iar înălțimea soclului nu va depăși 0,5 m;
- o opace, din zidărie sau lemn, cu înălțimea maximă de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate aferentă altor clădiri.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona studiată nu este reglementată prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL LOCALITĂȚII MOSNITA NOUA și este constituită ca teren agricol în extravilan.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

L – locuirea

Zona studiată va fi prevăzută cu zonă de locuințe cu funcțiuni complementare.

IS – instituții și servicii

Zona studiată va fi prevăzută cu servicii minim 5%.

ID – unități de producție și depozitare

Nu este cazul.

C- căi de comunicație

Zona studiată va fi prevăzută cu căi 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 5% din suprafața de teren. Parcelele de teren rezultate vor fi prevăzute cu spații verzi amenajate private (grădini), minim 10% din suprafață.

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:

- (a) Parcelele 5 ÷ 12 - locuinte;
- (b) Parcelele 2 si 3 - servicii;
- (c) Parcela 4 - zona verde;
- (d) Parcela 1 si 13 – drumuri, alei, parcaje.

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

Intocmit,
arh. Razvan MARIN

Verificat,
arh. Sorin HENT