

HOTĂRÂREA

privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș

Consiliului Județean Timiș,

Având în vedere raportul Arhitectului Șef nr.13108/24.09.2008 în care se propune aprobarea unor reglementări și indicatori urbanistici pentru promovarea unei politici coerente de dezvoltare durabilă în zonele cu potențial de edificare urbană din județul Timiș,

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 57/2002 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Timiș și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 477/2000 privind aprobarea Conceptului de Dezvoltare Strategică, elaborat în cadrul unui parteneriat instituțional și al societății civile pentru Planificarea Dezvoltării Economico - Sociale a Zonei Timișoara,

Luând în considerare „Principiile directoare pentru dezvoltarea teritorială durabilă a continentului european”, aprobate în cadrul Conferinței europene a Ministrilor responsabili cu Amenajarea Teritoriului – CEMAT Hanovra 2000, și Carta de la Leipzig pentru Orașe Europene Durabile, aprobată în 2007,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Ordonanța Guvernului României nr. 27/2008, și Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată,

În temeiul prevederilor art. 91, alin (3), lit.e) și art. 97 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE :

Art. 1. - Se aprobă Reglementările și indicatorii urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, prevăzute în anexa care face parte integrantă din hotărâre.

Art.2 - Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial al județului Timiș și pe site-ul propriu și, totodată, se comunică:

- Arhitectului Șef;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș;
- Agenției Regionale de Protecție a Mediului Timișoara;
- Registrului Urbaniștilor din România;
- Ordinului Arhitecților din România;
- Consiliilor locale ale municipiilor, orașelor și comunelor din județul Timiș.



Timișoara, la 27. XI. 2008

Nr. 115

Contrasemnează :
SECRETAR AL JUDEȚULUI TIMIȘ ,
Petrisor NĂDĂȘTEAN

NR. ARHIVĂ 83 DATA 13.02.2009
SEMNĂTURA
CONFORM CU EXEMPLARUL
EXISTENT ÎN ARHIVA
CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ

la HCJT nr. 115 / 27. XI. 2008 ANEXĂ

REGLEMENTĂRI ȘI INDICATORI URBANISTICI
Pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș

În vederea promovării unor politici de dezvoltare durabilă integrată a localităților în mediul urban și rural în județul Timiș se impune stabilirea unor modalități de abordare unitară pentru zonele de dezvoltare, inclusiv pe terenuri ce exced vatra localităților (extravilane), precum și stabilirea unor principii comune de abordare pentru anumite tipologii de localități și zone adiacente acestora.

Zonele cu potențial de dezvoltare din intravilanul și extravilanul localităților nu pot fi abordate decât pe baza reglementărilor din cadrul Planuri de Amenajarea Teritoriului (PAT), Planurilor Urbanistice Generale (PUG) ale unităților administrativ teritoriale, PUG preliminară, Planuri Urbanistice Zonale cu caracter director, avizate și aprobate potrivit legii.

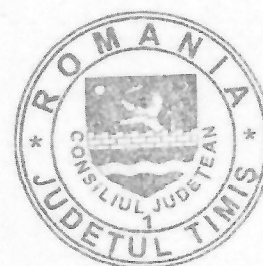
Detalierea acestor zone de dezvoltare prin PUZ se va putea face numai prin studiu de cvartal delimitat prin căi majore de circulație stabilite în cadrul documentațiilor sus menționate, cu recomandarea de asociere a tuturor proprietarilor și participarea în egală măsură, potrivit suprafețelor de teren deținute în proprietate, la asumarea servituților și restricțiilor zonei și la asigurarea procentelor de teren pentru rezolvarea căilor de circulație, a dotărilor și serviciilor publice, a zonelor verzi precum și a zonelor de protecție cu interdicție de construire. În cadrul acestor documentații se va lua în analiză un plus de 20% peste cvartalul respectiv.

În cazul în care există alte zone de interes cu potențial de dezvoltare urbană, dar care nu sunt reglementate prin una din documentațiile sus menționate, sau în situația când prin cererea de emitere a certificatului de urbanism se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, se poate solicita elaborarea unor planuri urbanistice zonale (PUZ), doar pe baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de consiliul local, prin care se stabilesc:

- teritoriul delimitat de drumuri de exploatare existente, canale de desecare sau irigații, căi de circulație adiacente zonei, servituți ale echipării teritoriului etc. (dacă teritoriul este nereglementat) sau de căile majore de circulație ale cvartalului luat în studiu (dacă teritoriul este reglementat și se solicită o derogare);
- funcțiunile permise și interzise;
- reglementări obligatorii, dotări și servicii publice.

În cadrul acestor documentații se va lua în analiză un plus de 20% peste teritoriul respectiv.

NR. ARHIVĂ 83 DATA 13.08.2015
SEMNĂTURA _____
CONFORM CU EXEMPLARUL
EXISTENT ÎN ARHIVA
CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ



În situația în care prin PUZ se solicită modificarea caracterului și funcțiilor aprobate prin una din documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului de nivel superior, este necesară obținerea acordului a cel puțin 2/3 din proprietarii terenurilor din cvartalul avut în vedere.

În Planurile Urbanistice Generale ale localităților se pot distinge următoarele destinații (funcțiuni) principale pentru zonele de construcție:

- Suprafețe destinate construcției de locuit
- Suprafețe destinate dotărilor și serviciilor publice ce deservește zona de locuit
- Suprafețe destinate zonelor mixte
- Suprafețe destinate construcțiilor industriale și de depozitare
- Suprafețe cu alte zone de interes

Totodată, în Planurile Urbanistice Zonale întocmite pe raza localităților se pot defini următoarele tipologii funcționale:

- Zone comunale/rurale – rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice
- Zone urbane sau periurbane aflate în sfera de creștere a localităților urbane - rezidențiale cu funcțiuni complementare compatibile, dotări și servicii publice
- Zone mixte/ multifuncționale
- Zone centrale ale localităților
- Zone de producție
- Zone industriale
- Zone cu destinația turism și agrement
- Alte zone de interes
- Parcaje și garaje

În cadrul tipologiei funcționale se vor respecta următoarele reglementări și indicatori urbanistici pentru zonele cu potențial de edificare urbană din județul Timiș :

(I) Zone comunale/rurale – rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice

Se refera, cu precădere, la comunele și localitățile mici, precum și la extinderile pe extravilan ale acestora.

(1) sunt permise:

- construcțiile de locuit în sistem unifamilial cu sau fără funcțiuni complementare la parter și construcțiile anexe pentru adăpostire utilaje, unelte grădinarit, și alte anexe destinate obținerii de venituri din agricultură.
- unități comerț cu amănuntul, baruri, restaurante și alte mici ateliere meșteșugărești cu caracter nepoluant
- edificii de cult, culturale, sociale
- dotări sportive de capacitate redusă

(2) pot fi admise în mod excepțional:

- clădiri de locuit în sistem colectiv în zone centre de cartier și zone special definite în cadrul documentațiilor de urbanism
- pensiuni turistice
- dotări sportive și pentru agrement

NR. ARHIVĂ 83 DATA 13.07.2015
 SEMNĂTURA _____
 CONFORM CU EXEMPLARUL
 EXISTENT ÎN ARHIVA
 CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ



- stații comercializare produse petroliere
- întreprinderi mici și mijlocii cu profil agricol sau silvic precum și locuințele ce aparțin de acestea

POT maxim pentru zona de locuit = 30% și CUT maxim=0,9 pentru clădiri cu maximum 3 niveluri și 20% pentru clădiri cu peste 3 niveluri.

POT maxim pentru zona de locuit = 20 %, și CUT maxim= 2 pentru clădiri cu mai mult de 3 niveluri.

POT maxim pentru zona predominant rezidențială = 40 % și CUT maxim=1,2 pentru clădiri de locuit în regim de maxim 3 niveluri.

(II) Zone urbane sau periurbane aflate în sfera de creștere a localităților urbane - rezidențiale cu funcțiuni complementare compatibile, dotări și servicii publice

(1) sunt permise :

- clădirile de locuit în sistem colectiv și individual.
- unități comerț cu amănuntul (magazine), baruri, restaurante, și întreprinderi meșteșugărești ce deservește aprovizionarea zonei
- clădiri cu destinație socială, culturală, edificii de cult, precum și clădiri administrative pentru întreținerea zonei de locuit

(2) pot fi admise în mod excepțional:

- pensiuni
- alte întreprinderi mici, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant
- clădiri administrative, sedii societăți comerciale
- dotări sportive și de agrement,
- stații comercializare produse petroliere

Pentru zona exclusiv rezidențială POT maxim= 35% și CUT max =1,05 pentru clădiri de locuit cu maximum 3 niveluri și POT max =20% respectiv CUT max = 2,0 pentru clădiri de locuit cu peste 3 niveluri.

Pentru zona predominant rezidențială POT maxim= 40 % și CUT max = 1,2 pentru clădiri de locuit în regim de maxim 3 niveluri, respectiv CUT maxim=2 pentru clădiri de locuit cu peste 3 niveluri.

(I) (II) Reglementări comune pentru Zone comunale/rurale –rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice și Zone urbane sau periurbane aflate în sfera de creștere a localităților urbane– rezidențiale cu funcțiuni complementare compatibile, dotări și servicii publice

În situația în care pot fi admise în mod excepțional, integral alte funcțiuni în zonele rezidențiale se va respecta POT maxim de 40% pentru zone predominant rezidențiale, iar autorizarea lucrărilor de construcții se va face doar cu obținerea prealabilă a acordului notarial al vecinilor (stânga, dreapta, spate).

Construcțiile nou propuse atât pentru construcțiile de locuit cât și pentru alte funcțiuni admise în mod excepțional, în regim de P și P+1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți și în situația că depășesc 2 niveluri se va respecta distanța minimă de ½ din H cornișă față de mezuinele laterale, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite.

NR. ARHIVĂ 83 DATA 13.08.2015
 SEMNĂTURA [semnătură]
 CONFORM CU EXEMPLARUL
 EXISTENT ÎN ARHIVA
 CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ



În ambele situații, construcțiile propuse vor respecta tipologia zonei, sau în cazul în care aceasta nu există, se vor dezvolta de regulă cu fațadele principale și posterioare înspre stradă și respectiv curte (grădină) evitându-se deschiderea de goluri (ferestre) la încăperile principale (dormitoare, birouri, camere de zi etc) înspre limitele laterale ale parcelei.

Clădirile de locuit în sistem colectiv se vor amplasa în puncte controlate prin Planurile Urbanistice Generale (PUG) și Planurile Urbanistice Zonale (PUZ), respectiv centre de cartier, alte zone de interes, artere majore, capete de perspectivă etc, pe suprafețe de teren care se vor studia explicit pe suprafețe compacte în cadrul PUZ. În toate cazurile posibile acestea vor fi delimitate prin străzi sau separate prin zone verzi amenajate sau alte tipuri de delimitări (funcțiuni) urbane compatibile, de terenurile destinate clădirilor de locuit unifamiliale.

În cadrul zonelor exclusiv rezidențiale în sistem individual se interzic următoarele:

- construirea a mai mult de 2 apartamente în cadrul parcelei de locuit în sistem individual;
- dezmembrarea ulterioară a parcelei în scopul realizării mai multor construcții, cu excepția situației în care se respectă prevederile legale privind suprafața minimă a parcelei ;
- 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.

În cadrul zonelor exclusiv rezidențiale în sistem individual este posibilă realizarea de clădiri de locuit de tip înșiruit cu perfectarea în consecință a operațiunilor de unificare și/sau deslipire terenuri. Suprafața minimă a parcelei construibile în cadrul acestor zone va fi de 500,00 mp, excepție făcând parcelele înșiruite și destinate tinerilor care se vor supune reglementărilor legale în domeniu.

Zonele de dezvoltare urbană rezidențiale vor avea în vedere asigurarea dotărilor și serviciilor publice în procent de minimum 5% din suprafața totală și a spațiilor verzi de minimum 26 mp/locuitor, dar nu mai puțin de 5% din suprafața totală luată în studiu.

Regulamentele Locale de Urbanism (RLU) aferente PUZ vor defini reglementările specifice zonei studiate cu respectarea celor din Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, și vor detalia în mod obligatoriu următoarele :

- regim de aliniere impus pe toate arterele;
- tipul de acoperire (șarpantă și/sau terasă), materialele din care se execută, gama cromatică precum și eventualele interdicții;
- precizarea pantelor admise în cazul șarpantei și recomandări cu privire la poziția coamei principale;
- cota maximă la cornișă ;
- ierarhizarea căilor de circulație și organizarea majorității acestora pe direcția optimă din punct de vedere al înșiririi și ținând cont de relief și curbele de nivel.
- stabilirea unei game cromatice unitare pe subzone în cadrul PUZ și menționarea tipurilor de finisaje propuse.

NR. ARHIVĂ 83 DATA 13.08.2015
SEMNĂTURA _____
CONFORM CU EXEMPLARUL
EXISTENT ÎN ARHIVA
CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ



(III) Zone mixte /multifuncționale/

Zonele mixte se definesc ca zone de locuit și alte funcțiuni compatibile cu zona de locuit.

(1) Sunt permise:

- clădiri de locuit
- clădiri administrative/birouri
- unități de comerț cu amănuntul, baruri și restaurante, pensiuni turistice
- alte societăți comerciale pentru întreprinderi mici și mijlocii
- clădiri sociale, de învățământ, culturale, ale administrației publice, edificii de cult, dotări sportive
- stații comercializare produse petroliere

(2) Pot fi admise în mod excepțional:

- obiective destinate agrementului și turismului în acele părți ale zonei mixte în care se desfășoară mai ales activități economice

În zonele mixte *POT maxim este de 50 %*. În cadrul zonei mixte subzonele destinate funcțiunii rezidențiale vor respecta procentele de ocupare pentru clădiri de locuit, iar subzonele pentru celelalte funcțiuni vor respecta procentele stabilite potrivit legislației în vigoare.

Zonele mixte vor avea în vedere asigurarea procentului minim de 15 % din suprafața totală luată în studiu pentru organizarea de zone verzi.

În subzonele pentru turism și agrement procentul minim pentru spații verzi va fi de 25% și în subzonele pentru dotări sportive de 30%.

(IV) Zone centrale ale localităților

Zonele centrale servesc preponderent dispunerii de clădiri comerciale precum și a sediilor societăților comerciale cu profil economic, administrativ și social-culturale.

(1) Sunt permise:

- clădiri administrative/birouri, reprezentanțe firme, sedii financiar - bancare
- unități de comerț cu amănuntul, baruri și restaurante, pensiuni
- obiective destinate agrementului
- construcții cu destinație socială, culturală, dotări sportive și de agrement, edificii de cult
- stații comercializare produse petroliere din clădirile dedicate parcarilor colective
- locuințe destinate personalului supraveghere și întreținere precum și locuințe de serviciu

- alte locuințe în conformitate cu prevederile particulare ale PUZ -ului

(2) Pot fi admise în mod excepțional:

- întreprinderi mici și mijlocii cu caracter nepoluant
- alte stații de comercializare produse petroliere decât cele prevăzute la aliniatul precedent

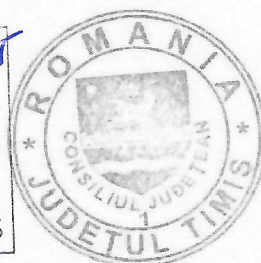
- alte locuințe decât cele prevăzute la aliniatul precedent

(3) În cazul în care, motive urbanistice particulare justifică aceasta, pentru părți ale zonelor centrale poate fi stabilit că:

- mai sus de un anumit etaj sunt permise doar locuințe
- un anumit procent din suprafața unui etaj urmează a avea destinația de locuință

POT maxim aferent zonelor centrale în mediul urban este de 70 % și în mediul rural de 50%.

NR. ARHIVĂ 33 DATA 13.08.2015
 SEMNĂTURA _____
 CONFORM CU EXEMPLARUL
 EXISTENT ÎN ARHIVA
 CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ



Zonele centrale din mediul urban vor avea în vedere asigurarea procentului minim de 10 % pentru zone verzi din suprafața totală luată în studiu, iar cele din mediul rural procentul minim de 25 %.

(V) Zone de producție

Zonele de producție servesc preponderent amplasării de spații de producție, întreprinderi /ateliere de producție mici și mijlocii cu caracter nepoluant.

(1) Sunt permise:

- Spații de producție, întreprinderi/ateliere de orice fel, depozite, servicii publice,
- clădiri administrative, birouri;
- stații comercializare produse petroliere
- spații pentru sport și agrement

(2) Pot fi admise în mod excepțional:

- clădiri de locuit destinate personalului de supraveghere și întreținere precum și locuințe de serviciu
- construcții cu destinație socială (sanitară), culturală, precum și edificii de cult, parcuri de distracții

POT maxim admis zonelor de producție va fi stabilit la 55 %. În cadrul zonelor de producție se vor organiza zone verzi în procent de minimum 20%.

(VI) Zone industriale

Zonele industriale servesc exclusiv dispoziției de spații industriale , întreprinderi/ateliere de producție, cu precădere a celor care nu pot fi amplasate în alte zone, datorită impactului negativ asupra mediului înconjurător. Acestea se vor amplasa comasat în afara zonelor urbane și rurale ținându-se cont de direcția principală a vânturilor dominante.

(1) Sunt permise:

- întreprinderi/ateliere de orice fel, depozite, servicii publice
- stații comercializare produse petroliere
- clădiri sport și agrement

(2) Pot fi admise în mod excepțional:

- locuințe destinate personalului supraveghere și întreținere precum și locuințe de serviciu
- amplasamente cu destinație socială (sanitare), culturală, edificii de cult.

În cadrul zonelor de producție se vor organiza zone verzi în procent de minimum 20%.

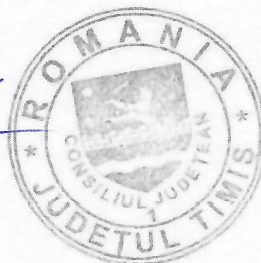
(VII) Zone cu destinația turism și agrement (recreere)

Zonele speciale cu destinație de turism și agrement de regulă se vor organiza în extravilanul localităților:

(1) Sunt permise :

- pensiuni turistice
- hoteluri
- spații alimentație publică
- spații comercializare produse preambalate alimentare
- case de vacanță
- zone de campinguri

NR. ARHIVĂ 83 DATA 13.03.2015
SEMNĂTURA _____
CONFORM CU EXEMPLARUL
EXISTENT ÎN ARHIVA
CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ



- amenajări cu destinație sportivă potrivit reglementărilor PUZ.
- spații de parcare

(2) Pot fi admise în mod excepțional:

- clădiri de locuit individuale iar în reglementările PUZ poate fi stipulat ca amplasarea acestora să fie permisă numai grupat.
- spații de parcare pentru remorcile de locuit și locuri pentru amplasarea de corturi în zonele de camping.

Regimul de înălțime și suprafețele construite ale caselor de vacanță, și ale spațiilor de cazare în sistem colectiv (hoteluri, pensiuni turistice) se vor limita prin PUZ în funcție de particularitatea peisagistică a zonei respective.

În cadrul zonelor cu destinația agrement și turism parcela minimă va fi de 300,00 mp, iar zonele verzi în cadrul zonelor de agrement vor fi de minimum 25 %, iar în cadrul parcelei de minimum 70%.

(VIII) Alte zone de interes

Prin alte zone de interes se vor defini/stabili acele zone care se deosebesc fundamental de cele prezentate în paragrafele de mai sus. Pentru acestea se vor stabili exact destinațiile și felul utilizării lor. În categoria „zone cu destinație specială” vor intra:

- zone/stațiuni turistice, stațiuni balneare;
- zone destinate centrelor comerciale și a întreprinderilor comerciale amplasate pe suprafețe mari de teren
- zone pentru târguri, expoziții și congrese
- zone destinate campusurilor universitare
- zone pentru spitale, clinici medicale
- zone portuare
- zone cu instalații ce servesc studiului, dezvoltării sau utilizării de energii regenerative ca energie eoliană sau solară.

În cadrul altor zone de interes se vor organiza zone verzi în procent de minimum 30 %.

(IX) Parcări și garaje

Amplasarea de parcări și garaje este permisă în toate zonele de dezvoltare atâta timp cât nu se specifică altceva prin reglementările PUZ.

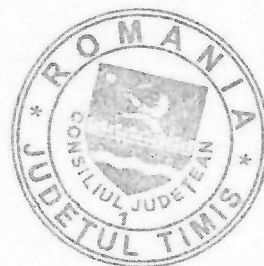
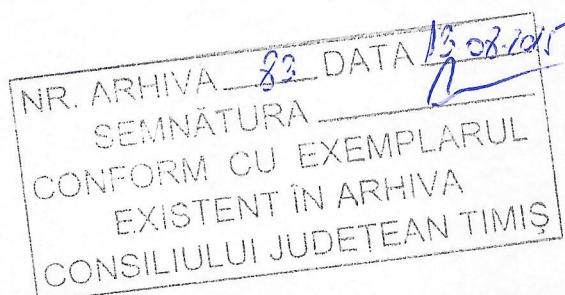
(1) Sunt permise :

- parcări și garaje în zonele de dezvoltare rezidențiale precum și în zonele cu destinație de turism și agrement , potrivit normelor în vigoare.

Se va asigura numărul de locuri de parcare în cadrul parcelei indiferent de funcțiunea clădirii sau clădirilor în cauză.

(2) Sunt interzise :

- parcări și garaje pentru camioane și autobuze precum și a remorcilor acestora în cartierele exclusiv rezidențiale.
- parcări și garaje pentru autovehicule cu greutate proprie de peste 3,5 t precum și pentru remorcile acestora, în localități mici și în cartierele exclusiv rezidențiale.



Prin PUZ se pot preciza subzonele destinate exclusiv amplasării de construcții pentru locuri de parcare sau garaje precum și amenajări conexe acestora.

Prin PUZ se poate stabili, că în anumite zone construibile sau în anumite subzone ale acestora nu este permisă, sau este permisă doar în anumite limite, amplasarea de parcuri și garaje.

POT maxim 55 %.

Se vor asigura zone verzi în procent de minimum 20% din suprafața totală a parcelei.

*

Pentru toate zonele de dezvoltare și tipologiile funcționale propuse în zonele de câmpie distanța de protecție minimă față de pădurile existente în vecinătate va fi de 100,00 m, (excepție făcând zonele protejate aprobate) iar pentru zonele colinare și de munte de 30,00 m (echivalentă cu înălțimea maximă a arborilor).

Regulamentele locale de urbanism (RLU) aferente PUZ se vor alinia directivelor europene în ceea ce privește asigurarea energiei utilizate și din surse alternative (eoliene, solare, fotovoltaice, geotermale etc).

Se impune totodată definirea unor termeni folosiți atât în legislația europeană cât și în legislația românească, dar a căror percepție poate fi interpretată diferit de către persoanele fizice și juridice implicate în actul de construcție.

Indicatori (indici) urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul constructibilității terenurilor și al dezvoltării durabile.

POT maxim reprezintă un indicator de cantitate și este raportul între suprafața construită și suprafața terenului exprimată în procente, $POT = Sc / St \times 100$

CUT maxim reprezintă un indicator de calitate și este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului $CUT = Scd / St$

Prin *funcțiuni complementare* se definesc spațiile din cadrul clădirilor de locuit care pot primi destinații legate de regulă de profesiile liberale ale deținătorilor imobilului sau pot fi închiriate unor societăți comerciale pentru diverse prestări servicii.

Zonă predominant rezidențială este zona care pe lângă funcțiunea de locuit dezvoltă și dotări și servicii publice.

