

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1) ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia în formă scrisă reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei studiate
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată și numai cu acordul beneficiarului și al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului și al proiectantului general.

2) BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Planul de amenajare al teritoriului național;
- Planul de amenajare al teritoriului județean Timiș;
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara proiect IPROTIM nr. 34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara proiect IPROTIM nr. 34.233/010/Kb
- HCL. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)"
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

3) DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea construcțiilor de servicii pentru zona inclusă în studiu.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei:

- La nord: Bulevardul Eroilor de la Tisa
- La vest: Nr.cad 446246
- La sud: Nr.cad 446246

- La est: Nr. cad 446257 și 446369

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4) Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural.
- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existenței în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.
- Aspectul exterior al clădirilor: Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea. Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.
- Clădirile propuse se vor integra în arhitectura imobilului existent și nu vor afecta volumetria acestuia. Acestea se vor conforma astfel încât să se înscrie din punct de vedere stilistic fondului construit.

5) Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de căile de circulație, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii.

6) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasare fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să fie amplasate în retragere față de aliniamentul existent cu minim 0m – conform cu prevederile planșei de Reglementări Urbanistice, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii, dacă este cazul.

Amplasare fata de limitele laterale si posterioare

Este permisă amplasarea clădirilor cu calcan pe limita laterală stânga, păstrând caracterul actual al zonei și conformarea clădirilor existente, obținându-se acordul notarial al vecinului în acest sens.

Retragerea față de limita laterală dreapta va fi de cel puțin 1m și limita posterioară de proprietate va fi de cel puțin 10m.

Subsolul sau subsolurile, dacă sunt executate în așa fel încât să permită păstrarea liberă a terenului de la nivelul solului amenajat, eventual amenajat ca și spațiu verde pentru a respecta suprafața minimă de spațiu verde prevăzută prin acest regulament, pot ocupa întreaga suprafață a terenului.

Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare, conform planșei 03 – Reglementări urbanistice. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții: împrejuriri și casa poartă, construcții de tipul totem, semnal, panou publicitar, reclama, clădiri și instalații edilitare (post transformare, SRM, cabine pt. utilități, etc.), circulații carosabile și pietonale, parcaje.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și însorire cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, a distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică pe toată zona studiată.

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă amplasarea spre nord a spațiilor utilitare, depozite, anexe, etc.

7) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P118**.

Accesele pietonale și auto și circulații în incintă

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei pietonale, pasarele, precum și orice cale de acces public din terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Executarea acceselor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul auto se va realiza din Bulevardul Eroilor de la Tisa, conform recomandărilor și concluziilor Studiului de trafic nr.35/2019, realizat de SC Vexillum SRL.

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

Staționarea autovehiculelor / necesarul de parcaje

Circulații și accese – în conformitate cu avizul Comisiei de Circulație (la sol a 47 de locuri de parcare pentru autoturisme, respectiv 7 locuri de parcare pentru autocare).

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul parcelei, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se poate realiza și în parcuri colective dispuse pe unul sau mai multe niveluri subterane și/sau supraterane, în condițiile prezentului regulament. Se permite organizarea acestora în sisteme tehnice automatizate, suprapuse. Rampele de acces în parcuri nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului având denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Disponerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

De regula căile rutiere vor fi însoțite și de lucrările de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl traversează asigurând reducerea noxelor și a poluării sonore.

8) Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Caracteristicile parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 600mp
- să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- să aibă formă regulată

Înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:

- regim de înălțime maxim $S(D)+P+4E+Er$
- înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 19,5m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25m.
- se admit nivele parțiale (supante, mezanine, etaj retras) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
- subsolul poate conține unul sau mai multe niveluri, fără limitarea regimului de înălțime rezultat.

Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice se vor situa în aliniament/aliniere. Pentru nivelele superioare etajate este admisă realizarea de console în scopul amenajării de balcoane sau terase acoperite. Înălțimea acestora trebuie să fie minim 3,00m față de cota trotuarului.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă ori cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă materiale lemnoase sau metalice.

Indici de ocupare și utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului:

Procentul maxim de ocupare propus (POT) este de 50%.

Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim 2,5

10) Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În situația în care este prevăzut un subsol general, se vor adopta soluții tehnice astfel încât deasupra acestor, la nivelul solului să se poată crea zone verzi în accepțiunea acestui regulament.

Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Împrejmuiri:

Împrejmuirea terenului nu este obligatorie.

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 m. Împrejmuirile pot fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Stâlpii împrejmuirilor vor avea înălțimea maximă de 2,40 m.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11) Unități și subunități funcționale

Zona funcțională s-a stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de *Reglementări Urbanistice* din P.U.Z. Zona studiată în P.U.Z., care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarea zonă funcțională:

IS - Zonă cu funcțiune mixtă de instituții, servicii și utilități publice.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Presupune în special refuncționalizarea și conversia clădirilor existente, dar și extinderea ori reconstruirea acestora pentru transformarea zonei industriale existente într-o zonă cu potențial public și urbanistic.

Funcțiunea dominantă a zonei

IS - Zonă cu funcțiune mixtă de instituții, servicii și utilități publice.

Utilizări admise

Structură funcțională mixtă incluzând:

- activități administrative, de administrarea afacerilor, birouri, financiar-bancare
- spații comerciale cu amănuntul
- sediu și dotări specifice activității de transport persoane (autogară)
- alimentație publică, restaurante, cofetarii, cafenele etc.
- parcare auto, atât la sol cât și compact în clădiri dedicate amplasate subteran și/sau suprateran

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Amplasarea elementelor de reclamă comercială aparținând spațiilor prezente în clădiri vor fi realizate tehnic și estetic în așa fel încât să nu afecteze aspectul general al ansamblului construit.

Utilizări admise cu condiții

Elemente aferente infrastructurii tehnic edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț și alimentație publică practicate exclusiv prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri funcționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.

-
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de urbanism ce se va elibera va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism. Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

6. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA și ține cont de prevederile planurilor urbanistice aprobate în zonă.

Întocmit:
arh. Olivian Eleodor BRATILOVEANU

Specialist R.U.R.
arh. Constantin CIOCAN