

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z. ZONA SPORTIVA SI AGREMENT CALEA SAGULUI

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE DE URBANISM/ autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

Documentația de față reglementează terenul în suprafața totală de 9.747 mp, compus din C.F. nr 439611-3.754 mp; C.F. nr 416913-504 mp; C.F. nr 428895-5.100 mp și ; C.F. nr 435756-389 mp

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:
Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată

H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

- P.U.G. al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 (prelungit prin HCL nr.105/27.03.2012);

- Etapa 2 PUG - Concept general de dezvoltare urbana (Masterplan) 2012

- Etapa 3 PUG –

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulament Local de Urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor amplasa pe terenul intravilan (teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, jud. Timis), cu suprafața de 9.747 mp. și este înscrisă în

C.F. nr 439611-3.754 mp;

C.F. nr 416913-504 mp;

C.F. nr 428895-5.100 mp si ;

C.F. nr 435756-389 mp

Terenul se afla in proprietatea: Municipiul Timisoara

Terenul face parte din intravilanul municipiului Timisoara, zona inscrisa in U.T.R. 52 - partial zona pentru locuinte si functiuni complementare- subzona R02- subzona locuinte colective si functiuni complementare conform PUG in vigoare.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată in planșa "Reglementări urbanistice-zonificare". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.1 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

2.1.2 - Zone construite protejate

În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

2.2.1 - Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai in condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța in construcții intre care seamintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusive instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care insoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare in care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea

2.2.2 - 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.

2.2.3 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat este deservit de rețele apă, canalizare și energie electrică. În zonă există rețea de alimentare cu gaz.

2.2.5 - Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

2.2.6 - Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilește:

Zona sport și agrement în regim de înălțime maxim S+P+3E

P.O.T.=max.40%

C.U.T.=max.1,0

2.2.7 - Lucrări de utilitate publică

Prin Planul Urbanistic Zonal "Zona Sportivă și de Agrement" Calea Sagului, Municipiul Timișoara inițiază un proiect de utilitate publică de interes local care va fi implementat pe terenul detinut.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în regulamentul general de urbanism aprobat cu HG 525/1996 și ordinului ministrului sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Se recomandă ca clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1,5 ore, potrivit ordinului ministrului sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

2.3.2 - Amplasarea față de drumurile publice

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente cu respectarea profilelor străzilor.

2.3.3 - Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stradal se face după cum urmează:

- retragere minimă obligatorie de 5,00m față de limita de proprietate față de drumul asfaltat din SV -conform planșa Reglementari Urbanistice-Zonificare;

- retragere minimă obligatorie de 5,50m (preluare aliniere clădiri învecinate) față de limita de proprietate față de str. Paul Constantinescu, din NE -conform planșa Reglementari Urbanistice-Zonificare;

2.3.4 - Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa - Reglementari Urbanistice-Zonificare

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1- Accese carosabile

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.

Configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

2.4.2 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

2.5.1 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico- edilitare publice;

-se va asigura în mod special captarea și evacuarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

-alimentarea cu apă a parcelei studiate prin prezenta documentație în fază de PUZ, se va asigura din rețeaua de apă existentă în zonă

-canalizarea menajeră propusă se va racorda la conducta existentă amplasată pe terenul aferent strazilor adiacente .

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

2.5.2 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Se vor realiza toate lucrările de echipare necesare, de apă, canal,electricitate, plantații, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente. instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

2.6.1- Parcelarea

Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau potfi grupate pe un teren utilizat în comun.

2.6.2. - Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al construcțiilor este maxim S+P+3E, conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice- zonificare"

Înălțimea construcțiilor la cornișa este stabilită, astfel:

H maxim S+P+3E –Bazin inot- Hmax cornisa =12m

2.6.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii , cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică , volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fatalele laterale si posterioare ale clădirilor se vor tratare in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și in concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplasează. poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

2.6.4 - Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Construcții pentru sport și agrement in regim de înălțime maxim S+P+3E-H max =12m

P.O.T.=max. 40%

C.U.T.=max. 1

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1 - Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU și a normativelor in vigoare. Suprafețele parcajelor se determină in funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pentru construcții ce inglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Varianta de calcul - vor fi prevăzute parcaje in funcție de specificul activității după cum urmează:

Pentru bazin inot

-1 loc de parcare pentru 10 persoane

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare după algoritmul furnizat de normativele in vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse incat să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

2.7.2 - Spații verzi

Autorizația de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi sau plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare. In plus in cadrul acestui proiect se va asigura amenajarea unei suprafete verzi ca si parc.

Se vor asigura spații verzi in procentul de minim 51,00% din suprafața de calcul

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.

Pentru zonele de teren mai ample se vor realize amenajari specifice tip parc cu alei și locuri de stat.

Este obligatorie plantarea de arbori.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după incheierea lucrărilor de construcție, constand in: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați.

2.7.3 - Împrejmuiri

Terenul de tenis va fi prevazut cu imprejmuire specifica.
Bazinul de inot acoperit si descoperit va fi imprejmuire. Inaltimea imprejmuirii nu va depasi 2,0m. Aspectul acestuia va fi corelat cu imaginea arhitecturala a constructiei.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată in intravilanul Municipiului Timișoara și face parte din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, proprietar Municipiul Timisoara.

La nivelul terenului studiat in suprafață de 9747mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:- **zonă sportiva si de agrement.**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCTIONALE

4.1. - Generalitati

Funcțiunea dominant a zonei functionale: **zonă sportiva si de agrement.**

4.2. - Utilizari permise

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona sportiva si de agrement:

- constructii pentru activitati sportive
- terenuri de sport cu sau fara tribune
- căi de acces carosabile și pietonale in incintă,
- parcări la sol
- spații plantate, scuaruri
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- construcții cu caracter provizoriu
- construcții pentru echipare tehnică
- imprejmuiri
- servicii, comerț
- cabinete medicale fără paturi
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile.

4.3. Interdicții temporare

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

3.4. Utilizari interzise

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona sportiva si de agrement:
-schimbarea destinației a spatiilor din cadrul constructiilor construite pentru funcțiunea propusa prin prezentul PUZ.

- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozitări materiale refofosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de intretinere auto;

- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

4.5. Interdicții permanente (definitive)

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN IN STUDIU	9747mp	100%	9747mp	100%
TEREN PENTRU DRUM (parcari la cai de circulatie incluse)	-	-	2426mp	24,88%
TEREN SPORT	-	-	820mp	8,41%
CONSTRUCTII (tribune, anexe, bazin inot)	-	-	1525mp	15,66%
SPATIU VERDE	-	-	4976mp	51,05%

4.6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință.

Intocmit,
arhitect Alideia Suci