

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

| | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Proiect: | CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL |
| Nr. pr.: | 2221.07.1 |
| Faza: | PUZ (Plan Urbanistic Zonal) |
| Data: | Februarie 2018 |
| Beneficiar: | SC LIDL ROMANIA SCS |
| Proiectant general: | SUBCONTROL srl |
| Proiectant de specialitate: | PLANCONTROL srl |

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|
| DISPOZITII GENERALE | 3 |
| Rolul RLU | 3 |
| Baza legala a elaborarii..... | 3 |
| Domeniul de aplicare | 4 |
| Zonificare functionala..... | 4 |
| Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului | 4 |
| RiM // RESTRUCTURAREA ZONELORE CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONA MIXTA | 5 |
| Caracterul zonei..... | 5 |
| Servituti de utilitate publica: | 5 |
| Reglementari pentru spatiul construit: | 5 |
| Utilizare functionala | 6 |
| Utilizari admise:..... | 6 |
| Utilizari admise cu conditii: | 6 |
| Utilizari interzise:..... | 6 |
| Conditii de amplasare..... | 6 |
| Caracteristicile parcelelor:..... | 6 |
| Amplasare fata de aliniament: | 6 |
| Amplasare fata de limitele laterale si posterioare: | 7 |
| Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:..... | 7 |
| Stationarea autovehicolelor | 7 |
| Necesarul de parcaje:..... | 7 |
| Inaltimea maxima admisa: | 7 |
| Aspectul exterior al cladirilor: | 7 |
| Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:..... | 8 |
| Spatii libere si spatii plantate: | 8 |
| Imprejmuiri:..... | 9 |
| Indici de ocupare si utilizare a terenului | 9 |
| Procentul maxim de ocupare a terenului:..... | 9 |
| Coeficientul de utilizare maxim a terenului: | 9 |

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZITII GENERALE

Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescriptii generale la nivelul zonei studiate
- Prescriptii specifice la nivelul zonelor functionale

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiate si numai cu acordul beneficiarului si al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si al proiectantului general.

Baza legala a elaborarii

- Planul de amenajare al teritoriului national;
- Planul de amenajare al teritoriului judetean Timis;
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara proiect IPROTIM nr.34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara proiect IPROTIM nr.34.233/010/Kb
- H. C. L. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN)"
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor.

Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea constructiilor de servicii pentru zona inclusa in studiu.

Zonificare functionala

Zonele functionale au fost stabilite in plansa de reglementari urbanistice (plansa U05). Pentru integrarea in zona a constructiilor se va tine seama de normele de igiena aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997.

Incadrare zona studiata in baza P.U.Z. (conf. PUG 2012, aflat in curs de avizare):

RiM // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONA MIXTA.

Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

In cazul prezentului regulament , P.O.T. si C.U.T. se stabilesc astfel:

P.O.T. = max. 50%

C.U.T. = max. 2,6

Zona construita _____ 23,70%

Platforma, accese, parcare _____ 50,48%

Zone verzi amenajate _____ 20,00%

Zona edificabila _____ 5,28%

RİM // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONA MIXTA

Caracterul zonei

Caracterul actual - Unitati industriale aflate in general in proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate in locatii importante pentru dezvoltarea orasului.

Activitatea industriala initiala a incetat sau s-a restrans considerabil. In prezent o parte din spatii sunt inchiriate micilor intreprinderi pentru activitati de productie si servicii de tip industrial sau cvasi industrial, depozitare etc, desfasurate in general in conditii improvizate, precare, neadecvate. Unele spatii sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidentiaza o structurare interna mediocra, dezordonata, rezultat al unor dezvoltari in timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfunctionale sau inexistente. Cladirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite in a doua jumătate a secolului al XX-lea si se afla in stari de conservare si au o valoare de utilizare foarte diferite. Putine dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbana e in general degradata.

Terenurile prezinta un nivel variabil de contaminare in urma activitatilor industriale ce s-au desfasurat aici.

Servituti de utilitate publica:

Conform prevederilor din plansa Reglementari Urbanistice – Unitati teritoriale de referinta. Acestea se vor aplica pentru trama stradala pana la nivel de colectoare.

Reglementari pentru spatiul construit:

- Restructurarea acestor unitati industriale are ca scop transformarea lor in teritorii urbane cu caracter mixt, relevand o structura functionala complexa si echilibrata, o structura spatiala bazata de preferinta pe principiul cvartalului si spatii publice - strazi, pietre, spatii verzi etc - net determinate.
- Procesul de reabilitare si modernizare a spatiului public se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane in concordanta cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale si a spatiilor destinate acestora, a modalitatilor de deplasare velo, reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei. Acestea vor fi avizate de CTATU/INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF.
- Pentru reseaua de strazi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde in mod obligatoriu plantatii de arbori in aliniament, locuri de stationare in lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m latime, piste pentru biciclisti etc. Pietele vor fi organizate ca spatii pietonale, traficul motorizat putand ocupa pe maximum doua laturi.
- Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu rezidential.
- Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

Utilizare functionala

Utilizari admise:

- Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva si functiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (tertiare) cu caracter intraurban, culturale, de invatamant, de sanatate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa intre 30 si 70% din suprafata construita desfasurata totala (raportul optim intre locuire si celelalte activitati ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spatii publice vor avea functiuni de interes pentru public.
- Conversia functionala si restructurarea cladirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activitati admise, ce vor fi in mod obligatoriu pastrate si integrate in noua structura urbana.

Utilizari admise cu conditii:

- Se admit utilizari monofunctionale pentru functiuni ample de interes pentru public major – complex expozitional, centru de congrese si conferinte, campus universitar, sala polivalenta, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.
- Se admite conversia si restructurarea cladirilor industriale sau de alt fel existente pentru tipurile de activitati admise, cu conditia integrarii acestora in noua structura urbana.

Utilizari interzise:

- Comert en detail cu suprafata utila mai mare de 3000 mp in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Locuire de tip individual.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Conditii de amplasare

Caracteristicile parcelelor:

- Structura parcelara se conserva de regula. Operatii de divizare sunt permise doar cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca cumulativ, fiecare in parte urmatoarele conditii, astfel incat sa fie construibile:
 - sa aiba front la strada
 - lungimea frontului la strada sa fie de mai mare sau egala cu 15 m
 - adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada
 - suprafata sa fie mai mare sau egala cu 450mp
 - sa aiba forma regulata

Amplasare fata de aliniament:

- Aliniamentul existent se va conserva.
-

Amplasare fata de limitele laterale si posterioare:

- Retragerea minima obligatorie a cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea cladirilor masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul maxim. Retragerea minima este de 6m.
- Daca pe limita parcelei vecine se afa un calcan, al unei cladiri ce respecta regulamentul zonei si este autorizata, noua constructie se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, cladiri temporare, cladiri restructurabile.
- In cazul parcelelor cu adancimea mai mare de 20m, cladirile se vor dispune numai in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) avand adancimea egala cu 65% din cea a parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- Distanța minima între fatadele a doua corpuri de cladiri situate pe aceeasi parcela va fi de doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar minim 6m.

Stationarea autovehicolelor

- Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unitatilor comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza cladiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, in cladirile comerciale.
- Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.

Necesarul de parcaje:

Comert en detail si servicii de mari dimensiuni de tip supermarket:

- 1 loc de parcare la 15 mp AU de vanzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal) - parcare pentru biciclete** 1 loc la 50 mp AU.

Inaltimea maxima admisa:

- Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 21 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80 m.

Aspectul exterior al cladirilor:

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisajul format de cadrul natural si asezari urbane existente.

- Fatadele spre spatiile publice vor fi plane si se vor situa in retragere fata de aliniament.
- Cladirile se vor acoperi cu terase sau acoperisuri cu panta de pana la 10 grade.
- Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional, dar si cu specificul zonei.
- Pentru a determina un imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidarii din caramida aparenta pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, inchise la toate elementele constructiei.
- Ca elemente importante in definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de buna calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte buna calitate, indiferent ca sunt de tip traditional (lemn).
- Firmele vor fi, de regula, elemente unicat, adecvate contextului urban in care sunt amplasate (zone istorice, comerciale, rezidentiale etc)
- Dimensiunea firmelor / a corpurilor de litera va fi de natura a le face lizibile de la o distanta de 50 m (h: 15 - 40 cm).
- Firmele vor fi alcatuite din text / litere si simboluri grafice (nonfigurative - logouri, sigle) independente, montate individual pe fatadele cladirilor. Prin exceptie, in situatiile in care arhitectura cladirilor include elemente constructive dedicate firmelor, cu o anumita specificitate, acestea se vor utiliza ca atare.
- Firmele vor fi luminoase / iluminate. E interzisa folosirea in orice fel a luminii intermitente, pulsatorii etc in cadrul firmelor sau vitrinelor.

Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejmuiri sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spatiul public.

Spatii libere si spatii plantate:

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- Eliminarea arborilor maturi si sanatosi este interzisa.

Imprejmuiri:

- Imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.
- Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

Indici de ocupare si utilizare a terenului

In cazul extinderii sau supraetajarii, calculul indicilor de ocupare si utilizare a terenului se va face raportat la intreaga parcela construibila in sens urbanistic, asa cum a fost ea descrisa prin prezentul RL si cu respectarea reglementarii prezente.

Procentul maxim de ocupare a terenului:

- Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:
POT maxim =50%.

Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

- Pentru parcelarul adiacent principalelor artere de trafic:
CUT maxim = 2,4.

INTOCMIT:

DIPL. ARH. DARU D. RADOSLAV

DIPL. ARH. OANA JOSAN