



## **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

### **- EXTINDERE HOTEL CONTINENTAL PRIN ETAJARE CONSTRUCȚII EXISTENTE -**

#### **Regulament local de urbanism**

Amplasament:

**Timișoara, Bulevardul Revoluției din 1989 nr.2A**

Beneficiar:

**S.C. CONTINENTAL S.R.L.**

Faza:

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

Data:

**Octombrie 2018**

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

#### Articolul 1

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări a PUZ-ului.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **“Extindere Hotel Continental prin etajare construcții existente”**, Timișoara, Bulevardul Revoluției din 1989 nr.2A , CF nr.408307, Cad C1, nr.top.: 173/1/1/1/2, 181/2/2 Timișoara.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prin definiție P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față municipiul Timișoara.

## I.2. Baza legală a elaborării

### Articolul 2

I.2.1. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 131/2017;
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD).

## I.3. Domeniul de aplicare

### Articolul 3

- Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, o dată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- Prezentul PUZ se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

#### 3.1.1. Reglementări pentru spațiul public

**Articolul 4** – Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va realiza în conformitate cu prezenta documentație PUZ, și configurarea zonei împreună cu extinderea Hotelului.

**Articolul 5** - Detalierile de arhitectură se vor efectua numai pe baza unor proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia.

**Articolul 6** – Pentru rețeaua de străzi, se va amenaja trotuare de minimum 3,00 m lățime,

piste pentru bicicliști, precum și detalii și racorduri de suprafețe pentru persoanele cu dizabilități.

**Articolul 7** – Spațiile verzi, de tipul scuarilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

**Articolul 8** – Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga zonă.

**Articolul 9** – Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran, și se vor redimensiona dacă va fi cazul.

## **II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

**Articolul 10** – Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc, depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

**Articolul 11-** Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC:**

**Articolul 12-** Amplasarea extinderii este permisă peste sala de nunți.

**Articolul 13-** Amplasarea construcțiilor este permisă numai în zone neexpuse la riscuri tehnologice ( zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice – LEA 20kv, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare, etc ).

Suprafața studiată nu se află într-o zonă cu riscuri naturale alunecări de teren, terenuri inundabile sau într-o zonă afectată de lucrări de infrastructură tehnico-edilitară.

### **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII:**

**Articolul 14-** se va respecta orientarea corectă față de punctele cardinale ( însorire, iluminat natural ); conform cu anexa 3 din RGU și OMS 119/2014.

**Articolul 15-** Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau

propuse ( străzi majore, principale, secundare, cu respectarea profilelor străzilor ).

**Articolul 16-** Amplasarea față de căișe ferate: nu este cazul.

**Articolul 17-** Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:**

**Articolul 18-** Asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcției se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

**Articolul 19-** Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice în acest sens.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ:**

**Articolul 19-** Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile și clădirile, odată cu realizarea acestora: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

**Articolul 20 –** Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament de gaz, suportate în întregime de către investitori sau beneficiari.

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

Construcțiile vor avea o formă geometrică regulată.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Autorizația de construire va conține obligația de amenajarea parcului, creării unui parc tematic.

## **III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **11. ZONĂ ECONOMICĂ**

În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal se vor identifica următoarele tipuri de unități funcționale:

Hotelul este încadrat în zona **Et = zonă activități economice cu caracter terțiar.**

Teatrul este încadrat în zona **Is\_A = zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.**

Parcul Civic este încadrat în zona **Va = zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.**

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**Articolul 21** – Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art.32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

**Articolul 22** – Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art.32).

**Articolul 23** - Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și așezări urbane existente. Fațadele spre spațiile publice se vor situa în aliniament sau în retragere față de acesta.

**Articolul 24** – Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.

**Articolul 25** – Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

**Articolul 26** – Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj de tipul placajelor ceramice, metalice sau materiale sintetice, și fațade tip cortină vitrate.

**Articolul 27** – Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

**Articolul 28** – Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

**Articolul 29** – Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

**Articolul 30** – Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi.

## **CONDITII DE AMPLASARE**

## **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA**

## INTERESULUI PUBLIC

**Articolul 31** - Căile de comunicație se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice.

**Articolul 32** – La realizarea căilor de comunicație se va păstra un culoar de rezervă pentru amplasarea lucrărilor de utilitate publică – rețele edilitare.

## REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI ÎNĂLȚIME

**Articolul 33** – Înălțimea construcției P+14E maxim.

**Articolul 34** – Parcelarea: nu este cazul.

## CIRCULAȚII, ACCESE ȘI PARCAJE:

**Articolul 35** – căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinația construcției și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

**Articolul 36** – Împrejmuiiri – nu este cazul.

## INDICI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**Articolul 37** – Se vor respecta următorii indici :

<b>Indici urbanistici existent :</b>	
Total suprafață construită	Sc = 4.558 mp
Total suprafață desfășurată	Sd = 10.733 mp
<b>POT existent</b> (procent de ocupare a terenului)	$(Sc / St) \times 100 = 44,55 \%$
<b>CUT existent</b> (coeficient de utilizare a terenului)	$Sd / St = 10733/9250 = 1,16$
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME(maxim)</b>	S+P+14E
<b>Indici urbanistici propus :</b>	
Total suprafață construit	Sc = 4.558 mp
Total suprafață desfășurată	Sd = 16.839 mp
<b>Suprafata desfasurata corp nou</b>	<b>Sd = 5.784 mp</b>



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

**Pr. nr. 203/CNT/17**

<b>POT propus</b> (procent de ocupare a terenului)	$(Sc / St ) \times 100 = 44,55 \%$
<b>CUT propus</b> (coeficient de utilizare a terenului)	$Sd / St = 16.839/9250 = 1,82$

## CONCLUZII

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

Trasarea străzilor și a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor succeda avizarea PUZ- ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,  
Arh. Ramona Izvernari