



PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
AMENAJARE CALE DE ACCES, AMPLASARE FIRMA LUMINOASĂ ȘI TOTEM**

Timisoara, strada Divizia 9 Cavalerie nr.19, județul Timiș, C.F.447959 cad 447959, S.teren=5.467mp;

SC.ANALOG CONSTRUCTII SRL.,

Timișoara, str.J.H.Pestalozzi, nr.22, UR2019-012403, CUI 15299351

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM afereant P.U.Z.



Reglementări spațiu comercial, împrejmuire teren, amenajări exterioare, amenajare cale de acces, amplasare firmă luminoasă și totem –regim maxim P+2E

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea central-nordică a intravilanului municipiului Timisoara în UTR24, la nord de strada Divizia 9 Cavalerie, a unui spațiu comercial, împreună cu dotările aferente necesare: împrejmuirea terenului, amenajările exterioare, amenajarea unei căi de acces și amplasarea unei firme luminoase și a unui totem, pe o suprafață de **5.467 mp** teren. Zona ce urmează a fi reglementată este identificată prin următorul extras de carte funciară:

C.F. **447959** Timisoara, numar cad 447959 în suprafață de 5.467 mp, 5.330 mp curti constructii intravilan, și S=137mp de arabil, proprietar – SC. ANALOG CONSTRUCȚII SRL.

Se va tine cont de continuitatea strazilor din PUG si PUZ-urile adiacente si se vor respecta zonele de restrictii datorate retelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradala majora;

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unui spațiu comercial, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul municipiului Timisoara.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

art. 16 – accese carosabile



art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurii.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

Conform PUG-ului nou, în curs de definitivare, terenul propus spre a fi reglementat se încadrează în zona funcțională M3 – zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic. Structura funcțională mixtă include:

- Locuire colectivă, activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.
- Parcaje
- Spații verzi

Conform PUZ „Ion Ionescu de la Brad”, aprobat prin HCL nr. 186/2003, terenul propus pentru studiu se încadrează în Zona unităților industriale existente iar propunerea de construire a unui spațiu comercial cu dotările necesare nu se încadrează în prevederile PUZ-ului respectiv în ceea ce privește funcțiunea zonei.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale construcțiilor multifuncționale. De asemenea, se regăsesc și construcții monofuncționale, ce adăpostesc instituții publice și de interes public dar și alte tipuri de activități.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- locuire colectivă;
- comerciale, alimentatie publica;
- cazare de serviciu;
- birouri, sedii firma, administrative;
- culturale, de învățământ;
- sanatate cu caracter ambulatoriu;
- financiar-bancare;
- spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejurii, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi.
- zona de spatii verzi in incinta;
- servicii;

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

- locuire colectivă, cu apartamente amplasate strict la etajele superioare ale imobilelor;
- comerciale, alimentatie publica, servicii;
- cazare de serviciu;



- birouri, sedii firma, administrative;
- culturale, de învățământ;
- sanatate cu caracter ambulatoriu;
- financiar-bancare;
- spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, drumuri si platforme interioare, garduri si imprejuriri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi.
- zona de spatii verzi in incinta
- servicii;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător – amplasarea acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire sau pompe de căldură) vor fi amplasate cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Nu e cazul; accesele auto, pietonale vor fi realizate in interiorul fiecărei parcele, ele vor fi corelate la nivel de proiect de autorizatie de construire, in raport cu functiunea propusa.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități si servicii industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- locuire individuala sau ansambluri monofunctionale rezidentiale;
- depozitare en gros si de materiale refofosibile;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentul stradal impus prin puz.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil
Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.(peste 500m distanta)

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

- In urma analizarii documentatiilor de urbanism realizate in zona adiacenta parcelei pentru care s-a initiat PUZ s-au stabilit urmatoarele retrageri:
- Pentru parcela propusa- S=5467mp
- 3m fata de frontul stradal



- Excepsiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- 10m fata de limita laterala din Nord
- 3m fata de limita laterala din Sud

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății,

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- 3m fata de limita posterioara

c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții

-in conditiile respectarii retragerilor impuse

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice/ drumuri private de incinta. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

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

Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale municipiului Timișoara

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale



Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. in urma unui studiu de solutie, Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKCOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Terenul este divizat în două parcele: parcela nr. 1, cu o suprafață de 4.207mp, este reglementată pentru construirea unui spațiu comercial, iar parcela nr. 2, cu o suprafață de 1.260mp, se va ceda pentru redefinirea profilului stradal al străzii Olanda.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime maxim al construcțiilor propuse este de la P+2E cu Hmax. La coama de 12 m și 10m la cornisa.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.



c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter mixt P.O.T. maxim = 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este:1,2.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie asigurarea unui procent de spațiu verde de 20% pe fiecare parcela rezultată. Se vor planta arbori de talie mare, în raport de 1 arbore la 400 mp de teren.

Art. 27. Împrejurimi

Spre frontul străzilor nu se vor realiza împrejurimi iar spre limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80m , fara soclu plin, si vor putea fi dublate de un gard viu. De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m, fara a impermeabiliza in sa solul pe intregul contur al terenului, in vederea distributiei apei pluviale pe sol.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se incadreaza in tendinta de dezvoltare a unei structuri economice urbane competitive, bazata pe zone urbane mixte generate prin reconversie cu accent pe servicii și comerț.

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

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Sef proiect:
Arh. Dumitrele Elena Emilia