

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
ZONA SERVICII DE SERVICII SI DEPOZITARE
Amplasament: Extravilan Timisoara, str. Ioan Slavici FN,
CF 440056, nr. cad. 440056, cad. vechi A1290/3/1

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROL R.L.U.

Regulamentul Local de urbanism – RLU – este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia în forma scrisă reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament Local de Urbanism – RLU – este elaborat în conformitate cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism, adaptat la situația zonei studiate.

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

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- PATN – Planul de amenajare al teritoriului Național
- PATJ TIMIS – Planul de amenajare al teritoriului Județean Timiș;
- PUG TIMISOARA, în vigoare
- PUG TIMISOARA ETAPA 3 – în lucru
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism (republicată);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicată);
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Hotărârea C.J. Timiș nr. 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicilor urbanistici din Județul Timiș; precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde reglementări obligatorii cu privire la modul de amplasare a construcțiilor, spațiilor verzi, parcajelor și drumurilor, profilele acestora, coeficienții de utilizare a terenurilor, soluții de echipare edilitară pentru zona studiată în vederea autorizării acesteia.

1.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA

PARCELA DE SERVICII SI DEPOZITARE

Funcțiuni permise:

Pentru aceasta parcela funcțiunile permise sunt cele cu destinația servicii și depozitare:

- construcții cu funcțiune mixta, de servicii și de depozitare de prezentare și expunere;
- clădiri administrative, birouri;
- construcții ce adapostesc funcțiuni de servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații profesionale, fundații, reprezentanțe etc.;
- spații verzi amenajate și plantații de protecție/aliniament

Funcțiuni complementare:

Construcții și instalații tehnice – edilitare ce deservește zona.

Dotări complementare:

Circulații auto și parcaje, alei pietonale, amenajări peisagere, fantani arteziene, instalații edilitare, mobilier urban, împrejmuiri și parcaje.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: locuințe individuale și colective, gospodărire comună, cimitire, depozite deseuri și agro-zootehnice, industrie – altele decât cele permise.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 actualizată privind calitatea în construcții, Legea 50/1991 actualizată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, normativul P118 privind siguranța la foc a construcțiilor precum și normative specifice de proiectare pe specialități sau tip de funcțiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accesul carosabile în zona și parcaje.

2.2. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.2.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014 actualizat. Se recomandă orientarea spațiilor astfel încât să se asigure însorirea birourilor, a spațiilor administrative, etc.

2.2.2. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării retragerii față de aliniamentulul stradal impus prin PUZ.

2.3. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limită dintre domeniul public și cel privat. Retragerile se vor realiza conform planșei de 03.Reglementări urbanistice.

Retragerea față de aliniament către strada Ioan Slavici a fost stabilită la 10.00 m – față de limită de proprietate rezultată în urma cedării terenului pentru lărgirea profilului stradal al străzii Ioan Slavici

Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limită de proprietate dinspre strada.

2.2.4. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

- Retragerea fata de limita posterioara nou propusa, respectiv fata de drumul de 12.00 m propus paralele cu canalul HCN 1197/1 este de 6.00 m.
- Modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele se va realiza cu o retragere de cu minim 4.00 m sau H/2 fata de limitele laterale conform plansei nr.03. „REGLEMENTARI URBANISTICE”.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii, actualizat.

Prin avizele detinatorilor de utilitati si altor avizatori din zona amplasamentului sunt impuse retrageri si restrictii pentru constructii, de 12.00 m fata de axul LEA 20 kW.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.3.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuarii deseurilor, salvarii.

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, zona studiata este delimitata la N de strada Ioan Slavici, strada cu o banda pe sens, care leaga zona de cartierul Freidorf si de Calea Sagului prin intermediul strazii Ovidiu Cotrus.

Se propune largirea strazii Ioan Slavici, care are un profil variabil de-alungul parcelei ce face obiectul PUZ, acesta de aproximativ 14.70 m, astfel se propune cedarea unei suprafete de 225 mp pentru asigurarea unui profil de 24.00 m conform Anexei 6 din PUG Timisoara (in lucru)– Etapa 3.

In partea posterioara a terenului se propune realizarea unui drum de 14 m paralel cu canalul HCN 1197/1.

In incinta se propune o zona carosabila cu latimea de minim 6.00 m in partea de V a terenului care este prevazuta la capat cu o zona de intoarcere.

Documentatia de executie a lucrarilor aferente acceselor în zona studiata vor fi întocmite de un proiectant de specialitate - lucrari rutiere.

2.3.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

2.3.3. Drumuri de incinta

Drumurile de incinta vor fi proiectate și prevazute cu marcaje și indicatoare corespunzatoare. Documentatia de executie a lucrarilor aferente acceselor în zona studiata vor fi întocmite de un proiectant de specialitate.

2.3.4. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în incinta. Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

2.4.1. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor se va realiza conform planului de actiune si va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice, investitorul se obliga sa racordeze imobilele la retelele centralizate publice conform planului de actiune.

2.4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor conform planului de actiune.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiarii finali ai parcelelor propuse prin prezentul PUZ. Extinderile de retele stradale de alimentare cu apa, canalizare gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran pe terenuri aflate in domeniul public.

2.4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Rețelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a municipiului Timisoara.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmuirilor.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCTIILOR

2.5.1. Parcelarea

Se propune împartirea terenului în trei parcele, din care una pentru construire una pentru marirea prospectului stradal al strazii Ioan Slavici la 24.00 m, una pentru realizarea unui drum in partea posterioara de 14.00 m paralel cu HCN 1197/1 si o parcela cu functiunea de servicii si depozate.

Se vor asigura prin parcelare conditii necesare pentru obtinerea unor loturi construibile, aceasta parcelare fiind detaliata in plansa 03.Reglementari urbanistice.

2.5.2. Inaltimea constructiilor

La stabilirea înaltimei constructiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi constructiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei, etc.) actualizat, pentru a nu aduce prejudicii cladirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P+1E;

Inaltimele cladirilor se considera fata de cota ± 0.00 , iar inaltimea maxima admisa este de: H cornisa = 8.00 m, si H coama = 8.00 m.

2.5.3. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor impropie. Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejmuiri.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si în armonie cu acestea. Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.

Lucrarile tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute în asa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei înconjuratoare.

Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade.

2.5.4. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 50%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max. = 1.00

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMURI

2.6.1. Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate, în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie asigurarea unui procent de spatiu verde de 20% din suprafata terenului.

2.6.2. Împrejurimi

Este permisa realizarea de împrejurimi:

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2 m, iar inaltimea soclului nu va depasi 0,5 m;
- opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Aspectul împrejurimilor se va supune acelorasi exigent ca și în cazul aspectului exterior al cadirilor.

In zona de protectie a LEA 20kW nu se vor realiza imprejurimi.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

UNITATI ȘI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona de servicii si depozitare

Cai de comunicatie

CARACTERISTICI

Zona de servicii studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde:

- constructii cu regim de inaltime preponderent P ÷ P+1E.

REGLEMENTARI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat – terenul nu este reglementate pin PUG Timisoara, in vigoare, insa este adiacent zonei reglementare care are destiantia de industrie, servicii si depozitare.

Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decat dupa avizarea si aprobarea documentatiei P.U.Z., respectiv dupa dezmembrarea conform plansei de 04.Proprietate asupra terenurilor si a realizarii cailor de comunicatii si a extinderilor/ bransarii si racordarii retelelor edilitare existente.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusa pentru zona este cea de servicii si depozitare.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are două U.T.R.: unul de servicii și depozitare și unul pentru cai de comunicație.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării:

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața acestui teren:

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}.$$

ZONA DE SERVICII ȘI DEPOZITARE

DELIMITĂRI ȘI CARACTERISTICI

Delimitări:

Se învecinează:

- La N – de strada Ioan Slavici
- La S – canalul de desecare ANIF Hcn1197/1
- La E – parcelă cu nr. cad 1290/4
- La V – parcelă cu nr. Cad 1290/3/2

Caracteristici:

Zona destinată serviciilor și depozitării.

REGLEMENTĂRI

Pentru această parcelă funcțiunile permise sunt cele cu destinația servicii și depozitare:

- construcții cu funcțiune mixtă, de servicii și de depozitare de prezentare și expunere;
- clădiri administrative, birouri;
- construcții ce adapostesc funcțiuni de servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații profesionale, fundații, reprezentante etc.;
- spații verzi amenajate și plantații de protecție/aliniament

Funcțiuni complementare:

Construcții și instalații tehnice – edilitare ce deservește zona.

Dotări complementare:

Circulații auto și parcaje, alei pietonale, amenajări peisagere, fantani arteziene, instalații edilitare, mobilier urban, împrejmuiri și parcaje.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: locuințe individuale și colective, gospodărire comună, cimitire, depozite deseuri și agro-zootehnice, industrie – altele decât cele permise.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Forma terenului este regulată, cu acces auto și pietonal din strada Ioan Slavici.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim de inaltime:
 - maxim P+1E;
- Inaltime maxima:
 - H cornisa = 8.00 mH coama = 8.00 m;

REGIM DE ALINIERE

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor:

- Retragerea fata de aliniament catre strada Ioan Slavici a fost stabilita la 10.00 m – fata de limita de proprietate rezultata in urma cedarii terenului pentru largirea profilului stradal al strazii Ioan Slavici
- Exceptiile 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.
- Retragerile se vor realiza conform plasei 03. Reglementari Urbanistice.

Exceptiile 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.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Retragerea fata de limita posterioara nou propusa, respectiv fata de drumul de 12.00 m propus paralele cu canalul HCN 1197/1 este de 6.00 m.
- Modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele se va realiza cu o retragere de cu minim 4.00 m sau H/2 fata de limitele laterale conform plansei nr.03. „REGLEMENTARI URBANISTICE”.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii, actualizat.

Prin avizele detinatorilor de utilitati si altor avizatori din zona amplasamentului sunt impuse retrageri si restrictii pentru constructii, de 12.00 m fata de axul LEA 20 kW.

PARCARE AUTOVEHICOLE

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie, necesita spatii de parcare se admite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora în incinta. Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.

PLANTATII

Se va asigura un minim de 20% din suprafata parcelei ca zona verde calculata conform legislatiei in vigoare si in functie de profilul activitatii.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 50%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max. = 1.00

CAI DE COMUNICATIE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari

Cuprinde zona definita in documentatie ca drumuri, alei si parcaje.

Caracteristici

Cai de comunicare rutiere propuse - mărirea prospectului stradal al strazii Marginii la 24.00 m și realizarea unui drum paralel cu canalul HCN 1197/1 din partea de S a parcelei cu profil de 14.00 m.

REGLEMENTARI

Funcțiuni permise:

- cai de comunicare, parcaje, spații de staționare, alei pietonale,
- rețele tehnico edilitare,
- plantatii, amenajari spații verzi de aliniament;

Funcțiuni interzise

-sunt interzise următoarele utilizari: construcții permanente, depozitare deseuri, panouri mari publicitare, anexe gospodaresti, stații de intretinere auto, ferme agro-zootehnice, abatoare, activități de depozitare, antreprize, activități industriale altele decât cele permise.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Astfel zona studiată se constituie într-o zonă cu unitati teritoriale de referinta, după cum urmează:

Parcela 1 zonă de servicii;

Parcela 2 – drumuri, alei;

Pentru unitatea funcțională aferentă zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Trasarea strazilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza 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.

Intocmit
arh. Simina Zbucea

Verificat
Arh. Urb. Carmen Falnita