



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 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 RLU permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pentru parcela studiata prin P.U.Z.. Prezentul regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu. P.U.Z. impreuna cu RLU 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. RLU explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

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 studiata sau prevederilor Regulamentului General de Urbanism si numai cu acordul beneficiarului si a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si a proiectantului general.

1.2 BAZA LEGALA

- Planul Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit si RLU aferent;
- PUZ Cartier Cetate 1998 aprobat prin HCL 98/1998;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordinul 233/2016 – Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea 50/1991 – privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

1.3 DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este suprafata de teren supusa studiului urbanistic, parcela identificata cu CF 420769 Timisoara si Nr. cad. 420769, situata in Cartierul Fabric, pe strada Dacilor nr. 14, adiacent canalului Bega.

Recomandam Consiliului Local Timisoara preluarea prevederilor considerate benefice si introducerea acestora in PUG, pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul intregii zone centrale protejate.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenul studiat se afla in Cartierul Fabric a mun. Timisoara, in sit istoric protejat, intr-un cvartal delimitat: la nord de Canalul Bega, la sud de parcela cu destinatie industrială (cladiri comerciale), la vest de strada Dacilor si la est de parcela cu destinatie rezidentiala str. Timocului nr. 5.

Interventia asupra parcelei studiate presupune integrarea cladirilor existente in noua cladire prin masuri de consolidare a acestora. Autorizarea lucrarilor se va face cu obtinerea prealabila avizului Directiei Judetene de Cultura Timis.

Avand in vedere ca situl se afla in zona urbana edificata, nu se pune problema ca interventiile propuse sa afecteze semnificativ mediul. Parcela nu face parte din zona protejata natural. Totusi autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

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

Autorizarea constructiilor si amenajarilor propuse se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare fara ca enumerarea sa fie limitativa: Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberării Autorizatiei de Construire; Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii; HGR nr. 2641/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in Cconstructii; HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care si fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

In toate cazurile, la eliberarea unei Autorizatii de Construire, interesul public va fi considerat prioritar fata de interesul privat. Orice actiune de construire din zona va fi analizata avand in vedere ca aceasta sa nu aduca atingere interesului public. In acest scop se vor solicita avize de amplasament de la toate societatile furnizoare de utilitati publice si un aviz de principiu din partea primariei. De asemenea, punerea in valoare a zonei dinspre canalul Bega, va avea in vedere amenajarea unei promenade de-al lungul acestuia, tratarea peisajera a spatiilor verzi si eventual, crearea unui ponton de legatura cu luciul de apa.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Procentul de ocupare si utilizare al terenului

Procentul de ocupare al terenului pentru parcela studiata va fi P.O.T. = max 64% iar coeficientul de utilizare al terenului va fi C.U.T. = max 3,89.

Amplasarea fata de limitele de proprietate

Cladirea propusa va fi amplasata la limita frontului stradal si partial pe limita laterala dreapta, avand o retragere de 20 m fata de albia minora a canalului Bega (circa 9,00 m fata de limita de proprietate din stanga), o retragere de minim 10,00 m fata de limita posterioara si o retragere de 5,50 m fata de limita laterala dreapta, incepand de la 12,27 m de frontul stradal. Cladirile existente sunt amplasate pe limita laterala stanga si vor fi mentinute si integrate in noua propunere.

Amplasarea in interiorul parcelei

Cladirea propusa se va amplasa fata de limitele parcelei in conformitate cu prevederile PSI in vigoare. Imobilul propus va lua forma alungita a parcelei, avand o deesfasurare longitudinala in adancime.

Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime al cladirii propuse este conditionat de regulamentele de urbanism existente, cat si de ratiuni functionale si de incadrare urbanistica. Astfel, corpul propus de pe frontul stradal (vestic) si malul canalului Bega va avea un regim de inaltime de $-2S+P+7E$ ($H=34$ m); corpul de pe frontul stradal de legatura cu limita laterala dreapta va avea un regim de inaltime de $-2S+P+4E$ ($H=22$ m); corpul posterior propus va avea un regim de inaltime de $-2S+P+4E+Er$ ($H=26$ m). Coltul cladirii de la frontul stradal spre podul Dacilor va fi tratat intr-un limbaj arhitectural specific, cu un accent avand regimul de inaltime de $P+8E$ si $H=40$ m.

Orientarea fata de punctele cardinal

La faza de proiectare de arhitectura se vor respecta normele ministerului sanatatii cu privire la insorire. Spatiile pentru functiuni care pretind iluminat natural, vor fi orientate in asa fel incat sa beneficieze de lumina naturala. Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurat iluminat natural.

Aspectul exterior al constructiilor

Sunt intezise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice. Culorile dominante pentru fatadele cladirii propuse vor fi pastelate cu accente sau insertii de material natural, culori armonizate in general. Arhitectura fatadelor va cauta sa integreze noul imobil in situl istoric adiacent, dar va avea o tratare moderna, contemporana.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA CIRCULATII SI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile/accese pietonale

Accesul auto pe parcela studiata se va face din str. Dacilor, cu sens dublu, la nivelul terenului, pentru accesul la parcajul subteran, cat si pentru aprovizionare, adiacent limitei de proprietate sudice. Accesul auto la suprafata pentru clienti se va face la partea anterioara a imobilului, fiind amenajata o zona de drop-off in fata accesului principal. Pozitia accesului la parcare subterana va fi la partea posterioara a imobilului propus printr-o rampa circulara. Se vor asigura locuri de parcare parcela in functie de suprafata



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

ocupata de fiecare functiune in parte, totalul parcarilor in subteran insumand 185 de posturi auto. Accesele pietonale pe parcela se vor face pe frontul stradal si pe latura laterala stanga, din zona de promenada propusa. Se va asigura posibilitatea de acces pentru pietoni si biciclete, si se va amenaja malul Canalului Bega In concordanta cu prevederile P.U.Z. „Malurile Canalului Bega Timisoara” (HCL 27/2010). Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in **NORMATIVUL P 118/2013**.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Din punct de vedere edilitar, intreaga zona este echipata cu retele de transport de energie electrica, retele de telecomunicatie, retele de termoficare, retele de alimentare cu gaz, retele de distributie a apei potabile si retele de canalizare. Pentru deservirea edilitara a amenajarilor propuse propus prin prezenta documentatie, se propun urmatoarele lucrari cu caracter tehnico-edilitar:

- refacerea bransamentului la reseaua publica de alimentare cu apa stradala;
- refacerea racordului la reseaua publica de canalizare stradala;
- refacerea bransamentului la reseaua de alimentare cu energie electrica stradala;
- refacerea bransamentului la reseaua de gaze naturale stradala;
- retelele de telefonie si retelele de televiziune prin cablu, existente In zona, vor face posibila bransarea obiectivului propuse la aceste retele;
- colectarea si depozitarea deseurilor se va realiza In containere speciale ce vor fi evacuate periodic.

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a zonei studiate se va realiza conform proiectelor Intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Nu e cazul. Studiul urbanistic se face pe o parcela bine determinate si intabulata, conform planului topografic si extrasului de carte funciara.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJARI EXTERIOARE

Amenajarile exterioare se refera la zona de acces auto de-a lungul limitei laterale din dreapta si partial posterioara si zona dinspre canalul Bega (limita laterala stanga). Aceasta va fi tratata peisajer prin amenajarea de spatii verzi plantate si a unei promenade de-a lungul canalului Bega. Suprafata de spatiu verde la sol va insuma 544 mp (16,80%) iar cea a circulatiilor 623 mp (19,20%). Se va trata ca spatiu verde cel putin 20% din suprafata totala a terenului, calculat conform HCL 62/2012. Zonele pietonale si auto principale vor fi finisate cu dale prefabricate autoblocante, fiind interzisa asfaltarea sau betonarea acestora, iar cele auto secundare vor fi asfaltate. Se propune refacerea imprejmuirilor laterala dreapta si posterioara.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

2.8 REGULI CU PRIVIRE LA PROTECTIA MEDIULUI

Protectia calitatii factorilor de mediu

Amplasarea cladirii se va face cu respectarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile economice, neeconomice sau de orice natura susceptibile a polua aerul, apa sau solul. Amenajarile propuse nu vor fi provocatoare de zgomot si se vor integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare.

Gestionarea deseurilor

Deseurile rezultate in urma activitatilor ce urmeaza a se desfasura in zona vor fi adunate in containere specializate si transportate periodic in zona special amenajata pentru depozitarea gunoierii aferenta localitatii. Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele si containere amplasate la fiecare obiectiv in parte, intr-un loc special amenajat.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Conform PUG Timisoara, terenul face parte din UTR 41, iar conform PUZ – Malurile Canalului Bega, parcela se afla in zona de influenta E IX.8.b. Parcela studiata se constituie in trei subzone functionale: constructia propusa, circulatia auto si pietonala si spatiul verde amenajat. Functiunea dominanta pentru parcela propusa este cea de servicii pentru turism si evenimente socio-culturale.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existente in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Utilizari permise pentru zona de constructii:

- spatii de cazare si functiuni conexe acestora;
- restaurante si cafe-bar;
- sali de evenimente, sali de conferinte;
- spatii expozitionale si pentru activitati culturale;
- spatii comerciale de mica anvergura;
- spatii de locuit;
- schimbarea de destinatie a functiunilor propuse in functiuni compatibile;
- retele de tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, retele de telecomunicatii, etc.);
- amenajari pentru parcarii auto la nivelul terenului si in subteran;

Utilizari interzise pentru zona de constructii:

- orice functiuni sau activitati incompatibile cu zona rezidentiala si de servicii, zona urbana protejata si care prin natura lor produc poluare de orice natura.

Utilizari permise pentru zona de circulatii si spatii verzi:

- amenajarea de spatii verzi inierbate;
- plantarea de arbori, arbusti si plante ornamentale;
- suprafete verticale inverzite;
- amenajarea de alei pietonale si auto pavate cu dale autoblocante;
- parapete de protectie;
- retele de tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, retele de telecomunicatii, etc.).



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.Z. - CENTRU MODERN DE EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM
TIMISOARA, STR. DACILOR, NR. 14, JUD. TIMIS, CF 420769, CAD 420769

Utilizari interzise pentru zona de circulatii si spatii verzi:

-orice amenajari cu exceptia celor premise.

4. DISPOZITII FINALE

Prezentul regulament, parte integranta a P.U.Z. – CENTRU MODERN DE
EVENIMENTE SPECIALE SI SERVICII DE TURISM, Timisoara, str. Dacilor nr. 14, CF
nr. 420769, Cad. 420769, intra in vigoare odata cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit,
Arh. Lucian Bot

Specialist RUR
Arh. Pietro Polizzi