

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA PREPONDERENT SERVICII (BIROURI, SPATII COMERCIALE) SI LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT: mun. Timisoara, strada Stefan Procopiu, nr 4-6, CF 434494

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROL R.L.U.

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 sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

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

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

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- PATN – Planul de amenajare al teritoriului National
 - PATJ TIMIS – Planul de amenajare al teritoriului Judetean Timis;
 - PUG TIMISOARA, in vigoare
 - PUG TIMISOARA ETAPA 3 – in lucru
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata);
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
 - Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
 - Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
 - Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
 - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
 - Ordinul nr. 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor;
 - Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica 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;
 - Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;
- precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde reglementari obligatorii cu privire la modul de amplasare a constructiilor, spatiilor verzi, parcajelor si drumurilor, profilele acestora, coeficienti de utilizare a terenurilor, solutii de echipare edilitara pentru zona studiata în vederea autorizarii acesteia.

1.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Funcțiunea dominantă:

Funcțiunea dominantă propusă este servicii (preponderent spații comerciale și birouri).

Funcțiuni permise:

Pentru această parcelă funcțiunile permise sunt cele cu destinația:

- **servicii:** de tip comercial – comerț alimentar și nealimentar, spații administrative- birouri, sedii pentru companii, birouri pentru profesii liberale, cabinete medicale, notariale și de avocatură, financiar-bancare, showroom, spații de prestări servicii, reprezentante, agenții și depozitare aferentă funcțiunilor existente în interiorul clădirii, spații pentru sport și recreere, unități de comerț cu amănuntul, baruri și restaurante.
- **rezidențiale :** locuințe colective fiind propuse un număr maxim de 10 apartamente

Dotări complementare:

Construcții pentru echipare tehnică, circulații auto și parcaje, alei pietonale, amenajări peisagere, fantani arteziene, instalații edilitare, mobilier urban, împrejmuiri și parcaje subterane și supraterane.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona reglementată sunt interzise următoarele funcțiuni: locuințe individuale, gospodărire comună, cimitire, depozite deseuri și agro-zootehnice, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinării, 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 accese 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 Reglementări urbanistice.

Retragerea față de aliniament a fost stabilită la minim 5.00 pe cele 2 laturi adiacente străzilor Stefan Procopiu și Tristan Tzara.

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 limita de proprietate dinspre stradă.

2.2.4. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

- Retragerea fata de limita laterala este de minim 3.00 m sau H/2 fata de limita de proprietate din SV. Cu acordul vecinului constructia se va putea amplasa si la o distanta mai mica de H/2 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).
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 10.00 m conform plansei nr.03. „REGLEMENTARI URBANISTICE”.
- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii, actualizat.

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. 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. Numarul parcajelor necesare se va 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

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiarii finali ai parcelei propuse prin prezentul PUZ.

2.4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele 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 imprejurimilor.

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

2.5.1. Parcelarea

- Nu este cazul intrucat parcela pe care se elaboreaza documentatia PUZ nu implica dezmembrare, iar frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;

Nu se admite dezmembrarea parcelei rezultate prin prevederile prezentului PUZ.

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 S+P+4E;

Inaltimele cladirilor se considera fata de cota ± 0.00 , iar inaltimea maxima admisa este de: H cornisa = 20,00 m si H coama = 22,00 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 imprejmui.

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

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul constructiilor sau al împrejmuirilor. 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. = 40%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max. = 2.00

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

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 21.80% din suprafata terenului.

2.6.2. Împrejmuiri

Este permisa realizarea de împrejuriri:

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelei aferente cladirii fata de limitele de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2.00 m, iar inaltimea soclului nu va depasi 0,5 m;
- opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2.00 m pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Aspectul împrejuririlor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al cadirilor.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

UNITATI ȘI SUBUNITATI FUNCTIONALE

UTR 1 Zona preponderent servicii cu locuinte colective la partea superioara

CARACTERISTICI

Zona preponderent de servicii cu locuinte colective la partea superioara studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde:

- constructie cu regim de inaltime maxim S+P+4E.

REGLEMENTARI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat – este definit conform P.U.D. TIMISOARA in vigoare - aprobat prin HCL 350/2013 „ Construire imobil P+1E+M – Spatii de depozitare si apartamente de serviciu”.

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. si bransarea retelelor edilitare.

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

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona este cea de servicii – comerț și birouri.

Funcțiuni permise:

Pentru această parcelă funcțiunile permise sunt cele cu destinația:

- **servicii:** de tip comercial – comerț alimentar și nealimentar, spații administrative- birouri, sedii pentru companii, birouri pentru profesiile liberale, cabinete medicale, notariale și de avocatură, financiar-bancare, showroom, spații de prestări servicii, reprezentante, agenții și depozitare aferentă funcțiilor existente în interiorul clădirii, spații pentru sport și recreere, unități de comerț cu amănuntul, baruri și restaurante.
- **rezidențiale :** locuinte colective fiind propuse un număr maxim de 10 apartamente

Dotări complementare:

Construcții pentru echipare tehnică, circulații auto și parcaje, alei pietonale, amenajări peisagere, fântâni arteziene, instalații edilitare, mobilier urban, împrejuriri și parcaje subterane și supraterane.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatile teritoriale de referinta – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are un U.T.R.

Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. 1 „Dispozitii generale”, cat si prescriptiile prevazute in „Regulamentul de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita(S_c) si suprafata terenului (S_t) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii:

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

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren:

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp).$$

ZONA DE SERVICII CU LOCUINTE COLECTIVE LA PARTEA SUPERIOARA- UTR 1

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- La NV – de strada Stefan Procopiu;
- La SE – de zona predominant de locuinte colective;
- La NE – de strada Tristan Tzara;
- La SV – parcela privata - zona de servicii si depozitare;

Caracteristici:

Zona destinata preponderant serviciilor.

REGLEMENTARI

Funcțiuni permise:

Pentru aceasta parcela funcțiunile permise sunt cele cu destinația:

- **servicii:** de tip comercial – comerț alimentar și nealimentar, spații administrative- birouri, sedii pentru companii, birouri pentru profesiile liberale, cabinete medicale, notariale și de avocatură, financiar-bancare, showroom, spații de prestări servicii, reprezentante, agenții și depozitare aferentă funcțiilor existente în interiorul clădirii, spații pentru sport și recreere, unități de comerț cu amănuntul, baruri și restaurante.
- **rezidențiale :** locuinte colective fiind propuse un număr maxim de 10 apartamente

Dotari complementare:

Construcții pentru echipare tehnică, circulații auto și parcaje, alei pietonale, amenajări peisagere, fantani arteziene, instalații edilitare, mobilier urban, împrejmuiri și parcaje subterane și supraterane.

Funcțiuni interzise:

Pentru toată zona reglementată sunt interzise următoarele funcțiuni: locuinte individuale, gospodărire comună, cimitire, depozite deseuri și agro-zootehnice, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinării, industrie, altele decât cele permise.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Forma terenului este neregulată, cu acces auto și pietonal din strada Stefan Procopiu respectiv din strada Tristan Tzara Marginii.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim de înălțime:
 - maxim S+P+4E;
- Înălțime maximă:
 - H cornisa = 20,00 m, H coama = 22,00 m;

REGIM DE ALINIERE

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor:

- Retragerea față de aliniament către străzile Stefan Procopiu și Tristan Tzara este de 5.00 m
- Retragerile se vor realiza conform plasei 03. Reglementari Urbanistice.

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 limita de proprietate dinspre stradă.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- Retragerea fata de limita laterala este de minim 3.00 m sau H/2 fata de limita de proprietate din SV. Cu acordul vecinului constructia se va putea amplasa si la o distanta mai mica de H/2 conform plansei nr.03. „REGLEMENTARI URBANISTICE”.
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 10.00 m
- 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.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform NORMATIVULUI P 118-2/2013.

PARCARE AUTOVEHICULE

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. Numarul parcajelor necesare se va determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.

PLANTATII

Conform PUD aprobat prin HCL Timisoara 350/2013 se va asigura un minim de 21.80% din suprafata parcelei ca zona verde propusa, acesta neputand fi diminuat conform legislatiei in vigoare.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max. = 2.00

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Astfel zona studziata se constituie într-o zona cu o singura unitate teritoriale de referinta, dupa cum urmeaza:
Parcela 1 zona preponderant de servicii cu locuinte colective la partea superioara;
Pentru unitatea functionala aferenta zonei studiate se vor aplica prescriptiile privind restrictii si permisiuni prevazute în PUZ.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

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

Intocmit
arh. Simina ZBUCEA

Verificat
Arh. Urb. Delia VIZITIU