

PUZ - Reconfigurare spații de birouri și administrative existente în spații de birouri și activități administrative, financiar - bancare, comerciale (terțiare), autogara și parcaje
Timișoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa 30-40

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia în formă scrisă reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

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

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei studiate
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată și numai cu acordul beneficiarului și al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului și al proiectantului general.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Planul de amenajare al teritoriului național;
- Planul de amenajare al teritoriului județean Timiș;
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara proiect IPROTIM nr. 34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara proiect IPROTIM nr. 34.233/010/Kb
- HCL. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)"
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea construcțiilor de servicii pentru zona inclusă în studiu.

2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona funcțională a fost stabilită în planșa de reglementări urbanistice, funcțiune mixtă de instituții, servicii și utilități publice pentru întreaga suprafață a terenului.

3. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiune mixtă de instituții, servicii și utilități publice. Presupune în special refuncționalizarea și conversia clădirilor existente, dar și extinderea ori reconstruirea acestora pentru transformarea zonei industriale existente într-o zonă cu potențial public și urbanistic.

4. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform prevederilor din planșa Reglementari Urbanistice. Acestea se vor aplica pentru trama stradala.

5. REGLEMENTARI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare bicicliști, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU/INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști etc.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

6. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

6.1. Utilizări admise

Structură funcțională mixtă incluzând:

- activități administrative, de administrarea afacerilor, birouri, financiar-bancare
- spații comerciale cu amănuntul
- sediu și dotări specifice activității de transport persoane (autogară)
- alimentație publică, restaurante, cofetarii, cafenele etc.
- parcare auto, atât la sol cât și compact în clădiri dedicate amplasate subteran și/sau suprateran

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Amplasarea elementelor de reclamă comercială aparținând spațiilor prezente în clădiri vor fi realizate tehnic și estetic în așa fel încât să nu afecteze aspectul general al ansamblului construit.

6.2. Utilizări admise cu condiții

Elemente aferente infrastructurii tehnic edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

6.3. Utilizări interzise

Activități / servicii de tip industrial sau cvasi industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refofosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate exclusiv prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansambluri funcționale rezidențiale.

Locuire de tip individual.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

7. CONDIȚII DE AMPLASARE

7.1. Caracteristicile parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 600mp
- să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- să aibă formă regulată

7.2. Amplasare fata de aliniament

Aliniamentul existent în zonă se va conserva, clădirile noi sau extinderea celor vechi înspre stradă vor trebui alinate la limita domeniului public.

7.3. Amplasare fata de limitele laterale si posterioare

Este permisă amplasarea clădirilor cu calcan pe limita laterală stânga, păstrând caracterul actual al zonei și conformarea clădirilor existente.

Retragerea față de limita laterală dreapta și limita posterioară de proprietate va fi de cel puțin 10m.

Subsolul sau subsolurile, dacă sunt executate în așa fel încât să permită păstrarea liberă a terenului de la nivelul solului amenajat, eventual amenajat ca și spațiu verde pentru a respecta suprafața minimă de spațiu verde prevăzută prin acest regulament, pot ocupa întreaga suprafață a terenului.

7.4. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

7.5. Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

7.6. Staționarea autovehiculelor / necesarul de parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform RGU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se poate realiza și parcări colective dispuse pe unul sau mai multe niveluri subterane și/sau supraterane, în condițiile prezentului regulament. Se permite organizarea acestora în sisteme tehnice automatizate, suprapuse.

Disponerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

7.7. Înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii limitative:

- regim de înălțime maxim $S(D)+P+4E+Er$
- înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 19,5m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25m.
- se admit nivele parțiale (supante, mezanine, etaj retras) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
- subsolul poate conține unul sau mai multe niveluri, fără limitarea regimului de înălțime rezultat.

7.8. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice se vor situa în aliniament/aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindou-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă ori cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă.

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă materiale lemnoase sau metalice.

7.9. Condiții de echipare edilitara si evacuarea deșeurilor:

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiu public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiu public.

7.10. Spații libere si spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În situația în care este prevăzut un subsol general, se vor adopta soluții tehnice astfel încât deasupra acestor, la nivelul solului să se poată crea zone verzi în accepțiunea acestui regulament.

Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

7.11. Împrejmuiri:

Împrejmuirea terenului nu este obligatorie.

Împrejmuirile spre spațiu public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile pot fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiu public.

7.12. Indici de ocupare si utilizare a terenului

7.12.1. Procentul maxim de ocupare a terenului:

Procentul maxim de ocupare propus (POT) este de 50%.

7.12.2. Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este maxim 2,5

Întocmit:
arh. Olivian Eleodor BRATILOVEANU

Specialist R.U.R.
arh. Constantin CIOCAN