



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel/fax: 0356-466659
tel. mobil: 0722-239807
e-mail: arhibazic@gmail.com

Plan Urbanistic Zonal: Mansardare pod existent rezultând imobil cu regim de înălțime D+P+1E+M, amplasare ascensor și platformă/ rampă acces persoane cu dizabilități și închidere curte interioară cu copertină – Imobilul bibliotecii Academiei Române – Filiala Timișoara
str. Augustin Pacha nr. 7, mun. Timișoara, jud. Timiș
Beneficiar: Academia Română – Filiala Timișoara

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z.

Proiect nr.: 345/2018

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

I.1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelei studiate. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele acesteia.

I.1.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Plan Urbanistic Zonal: Mansardare pod existent rezultând imobil cu regim de înălțime D+P+1E+M, amplasare ascensor și platformă/ rampă acces persoane cu dizabilități și închidere curte interioară cu copertină – Imobilul bibliotecii Academiei Române – Filiala Timișoara.**

I.1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr.50, republicată, de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara cu nr. din

I.1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

I.1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

I.1.6. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

I.1.7. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

I.2. Baza legală a elaborării

I.2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent **Plan Urbanistic Zonal: Mansardare pod existent rezultând imobil cu regim de înălțime D+P+1E+M, amplasare ascensor și platformă/ rampă acces persoane cu dizabilități și închidere curte interioară cu copertină – Imobilul bibliotecii Academiei Române – Filiala Timișoara** au stat:



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel/fax: 0356-466659
tel. mobil: 0722-239807
e-mail: arhibazic@gmail.com

Plan Urbanistic Zonal: Mansardare pod existent rezultând imobil cu regim de înălțime D+P+1E+M, amplasare ascensor și platformă/ rampă acces persoane cu dizabilități și închidere curte interioară cu copertină – Imobilul bibliotecii Academiei Române – Filiala Timișoara
str. Augustin Pacha nr. 7, mun. Timișoara, jud. Timiș
Beneficiar: Academia Română – Filiala Timișoara

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 105/2012, HCL 107/2014 și HCL 619/2018;
- Regulamentul de urbanism al Cartierului Cetate aprobat prin HCL 52/1999;
- HGR nr. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – PUZ.

I.3. Domeniul de aplicare

- I.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- II.1.1. **Suprafețe împădurite**
Nu este cazul.

- II.1.2. **Zone cu resurse ale subsolului**
Nu este cazul.

- II.1.3. **Zone ale cursurilor de apă**
Nu este cazul.

- II.1.4. **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**
Nu este cazul.

II.1.5. **Zone construite protejate**

Conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ Cartier Cetate, imobilul pe care se propune intervenția se află amplasat în Cartierul Cetate, sit istoric protejat care figurează pe lista Monumentelor istorice a județului Timiș.

Configurarea spațială a clădirii propuse nu va afecta integritatea vizuală și coerența contextului urban în care se întregărează. Se vor respecta prevederile *Legii 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice* cu modificările și completările ulterioare.

II. 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- II.2.1. **Expunerea la riscuri naturale**
Nu este cazul.



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel/fax: 0356-466659
tel. mobil: 0722-239807
e-mail: arhibazic@gmail.com

Plan Urbanistic Zonal: Mansardare pod existent rezultând imobil cu regim de înălțime D+P+1E+M, amplasare ascensor și platformă/ rampă acces persoane cu dizabilități și închidere curte interioară cu copertină – Imobilul bibliotecii Academiei Române – Filiala Timișoara
str. Augustin Pacha nr. 7, mun. Timișoara, jud. Timiș
Beneficiar: Academia Română – Filiala Timișoara

II.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice
Nu este cazul.

II.2.3. Asigurarea echipării edilitare
Asigurarea echipării edilitare se va face conform planșei: „Plan situație – instalații edilitare”.

II.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei.

II.2.5. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului

INDICI URBANISTICI

***Nota: Desfășurarea cronologica a evenimentelor:**

În urma avizului de oportunitate nr.18 din 19.03.2020 se permite un POT maxim de 88%, CUT maxim 3.26, și se admite acoperirea completă a curții interioare cu copertină, amplasarea unui ascensor și platformă/rampă acces persoane cu dizabilități.

Conform punctului de vedere a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.12.2021-Nr. Înregistrare UR2021-009211/15/12/2021 se admite POT 100%.

S teren = 375 mp

Sc existentă = 304 mp

Scd existentă = 912 mp

S curte existentă = 71 mp

Sc maximă propusă = 375 mp

Scd maximă propus = 983mp

*Conform Avizului de Oportunitate nr. 18 din 19.03.2020 emis de Primăria Municipiului Timișoara, se permite acoperirea completă a curții cu o copertină fără ca aceasta să intre în calculul P.O.T. și C.U.T.

POT existent = 81,07%

POT maxim admis existent conform *Regulamentului de urbanism al Cartierului Cetate* = 80%

POT maxim propus = 100% (conform punctului de a Comisei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din data de 09.12.2021-Nr inregistrare UR2021-009211/15/12/2021)

CUT existent = 2,43

CUT maxim admis existent = -

CUT propus = 2,62

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Existent/ Propus: D+P+1E

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se face respectând punctul de vedere al Direcției generale de urbanism și planificare teritorială nr UR2021-009211/15.12.2021 prin care se aprobă POT 100 %, iar coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească 3,26 (admis prin Aviz de oportunitate nr. 18 din 19.03.2020) .



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel/fax: 0356-466659
tel. mobil: 0722-239807
e-mail: arhibazic@gmail.com

Plan Urbanistic Zonal: Mansardare pod existent rezultând imobil cu regim de înălțime D+P+1E+M, amplasare ascensor și platformă/ rampă acces persoane cu dizabilități și închidere curte interioară cu copertină – Imobilul bibliotecii Academiei Române – Filiala Timișoara
str. Augustin Pacha nr. 7, mun. Timișoara, jud. Timiș
Beneficiar: Academia Română – Filiala Timișoara

II.2.6. Lucrări de utilitate publică Nu este cazul..

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* cu modificările și completările ulterioare.

II.3.2 Amplasarea față de drumuri publice

Lucrările (luminatorul, liftul și rampa) se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor, conform planșă 03.1 Reglementări urbanistice.

II.3.3 Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face conform planșei „Reglementări urbanistice”. Clădirile se vor amplasa pe aliniament, respectând frontul stradal existent.

II.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea în interiorul parcelei va respecta caracterul zonei. Se permite amplasarea clădirilor pe toate limitele de proprietate, cu acordul vecinilor afectați. Clădirile se vor amplasa în interiorul limitei de implantare a construcțiilor conform planșei de Reglementări urbanistice.

În prezent la limita nordică a parcelei cu parcela învecinată, muzeul de Artă, se află un gard zidid, care va fi păstrat și continuat cu un perete de sticlă tratat opac (sablata sau tratat printr-o tehnică similară) care va avea și un rol de susținere a luminatorului.

În ceea ce privește învelitoarea, pentru luminator ca material se va folosi sticlă sau policarbonat compact iar structura va fi una metalică. Scurgerea apelor pluviale se va realiza înspre interior și vor exista goluri pe ventilare și defumare.

Se vor respecta reglementările PSI în vigoare.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* cu modificările și completările ulterioare.

Curte

Se permite acoperirea completă a curții cu o copertină și închiderea acesteia pe lateralul dinspre parcela vecină (Muzeul de Artă). Se vor căuta soluțiile structurale potrivite pentru a nu se periclita clădirile existente. Se permit soluții structurale care să funcționeze separat față de structura clădirilor existente (de exemplu: crearea unei structuri perimetrice curții care să sprijine la nivelul solului în perimetrul curții).

Geometria copertinei va fi gândită în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare, iar pantele necesare scurgerii și colectării apelor meteorice se vor realiza către rețeaua din interiorul parcelei.



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel/fax: 0356-466659
tel. mobil: 0722-239807
e-mail: arhibazic@gmail.com

Plan Urbanistic Zonal: Mansardare pod existent rezultând imobil cu regim de înălțime D+P+1E+M, amplasare ascensor și platformă/ rampă acces persoane cu dizabilități și închidere curte interioară cu copertină – Imobilul bibliotecii Academiei Române – Filiala Timișoara
str. Augustin Pacha nr. 7, mun. Timișoara, jud. Timiș
Beneficiar: Academia Română – Filiala Timișoara

Fațadele interioare

În contextul închiderii curții interioare și transformării acesteia într-un spațiu climatic controlabil, se permite înlăturarea tâmplăriei din lemn existentă pe toată înălțimea cursivelor de circulație dinspre curte (montată din rațiuni de protecție termică în urmă cu aproximativ 50 de ani), reîntregind imaginea originală a imobilului.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

II.4.1 Accesuri carosabile

Având în vedere că circulația pe strada Augustin Pacha este doar pietonală (accesul auto este permis doar pentru aprovizionare sau intervenții, inclusiv ale mijloacelor de stingere a incendiilor) și că imobilul dispune doar de un acces pietonal, nu va exista un acces auto pe parcela supusă studiului urbanistic.

II.4.2 Accesuri pietonale

Se va menține accesul pietonal existent.

Se permite amplasarea unui ascensor și a platformelor, rampelor sau a altor dispozitive de acces pentru persoanele cu dizabilități.

II.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

II.5.1 Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Se permite folosirea racordurilor existente.

II.5.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Lucrările de racordare și de branșare sau de modificare a racordurilor și a branșamentelor la rețeaua edilitară se vor suporta de către investitor în întregime. Toate rețelele stradale (apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații) se vor realiza subteran.

II.5.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică, de telecomunicații, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau a regiilor respective.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

II.6.1 Parcelarea

Nu e cazul. Studiul urbanistic se face pe o parcelă bine determinată și intabulată conform planului topografic și extrasului de carte funciară.

II.6.2 Înălțimea construcțiilor

Regmul de înălțime maxim permis va fi de D+P+1E.

Se vor menține ca înălțimi maxime înălțimile construcțiilor existente:

- înălțimea maximă la cornișă: 13,77m
- înălțimea maximă la coamă: 17,17m



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel/fax: 0356-466659
tel. mobil: 0722-239807
e-mail: arhibazic@gmail.com

Plan Urbanistic Zonal: Mansardare pod existent rezultând imobil cu regim de înălțime D+P+1E+M, amplasare ascensor și platformă/ rampă acces persoane cu dizabilități și închidere curte interioară cu copertină – Imobilul bibliotecii Academiei Române – Filiala Timișoara
str. Augustin Pacha nr. 7, mun. Timișoara, jud. Timiș
Beneficiar: Academia Română – Filiala Timișoara

II.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ Cartier Cetate, imobilul pe care se propune intervenția se află amplasat în Cartierul Cetate, sit istoric protejat care figurează pe lista Monumentelor istorice a județului Timiș. Toate intervențiile vor ține cont de caracterul istoric al clădirii și nu vor afecta integritatea vizuală și coerența contextului urban în care se integrează. Se vor respecta prevederile *Legii 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice* cu modificările și completările ulterioare.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejurimi.

II.7.1 Parcaje

Având în vedere că circulația pe strada Augustin Pacha este doar pietonală (accesul auto este permis doar pentru aprovizionare sau intervenții, inclusiv ale mijloacelor de stingere a incendiilor), că imobilul dispune doar de un acces pietonal și că nu se va crea un acces auto, pe teren nu vor fi amenajate locuri de parcare.

II.7.2 Spații verzi și plantate

Având în vedere caracterul complet mineral al curții interioare, se permite amenajarea unor spații verzi sau plantate. Conform Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, Cap XIII- Propunerea Direcției de Mediu și a Instituției Arhitectului Șef privind obținerea autorizației de construire pe raza aglomerației urbane Timișoara, pentru zonele verzi se va aplica un procent de spații verzi și plantate de 10 %, iar procentajul de metri pătrați aferenți spațiului verde se vor transforma în puncte verzi. În cazul de față fiind necesari 10%375=37,5 puncte. S-a propus plantarea a 8 arbuști cumulând un număr de 40 de puncte, conform punctului de vedere al Direcției generale de investiții și mentenanță, Direcția de infrastructura verde, Serviciul amenajare peisagistică Biodeversitate și ape, Nr. IV2021-001950/02.02.2022.

II.7.3 Împrejurimi posibile

Nu se propun împrejurimi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

III. 1 Unități și subunități funcționale

Zonificarea funcțională este pusă în evidență în planșa de „Reglementări urbanistice”. Funcțiunea dominantă pentru parcela propusă este:

IS: Zonă cu instituții și servicii publice, cu regim de înălțime maxim D+P+1E

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

IV. 1 Utilizări permise

- funcțiuni social-culturale
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii firme, birouri, servicii pentru întreprinderi, activități de proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale (notariat, birou avocatură, etc.);
- bănci, finanțe, credit;



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel/fax: 0356-466659
tel. mobil: 0722-239807
e-mail: arhibazic@gmail.com

Plan Urbanistic Zonal: Mansardare pod existent rezultând imobil cu regim de înălțime D+P+1E+M, amplasare ascensor și platformă/ rampă acces persoane cu dizabilități și închidere curte interioară cu copertină – Imobilul bibliotecii Academiei Române – Filiala Timișoara
str. Augustin Pacha nr. 7, mun. Timișoara, jud. Timiș
Beneficiar: Academia Română – Filiala Timișoara

- servicii sociale, colective și personale;
- sedii partide, O.N.G., fundații;
- comerț cu amănuntul;
- alimentare publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.;
- hotel, pensiuni, agenții de turism;
- învățământ, informații.

IV. 2 Interdicții definitive de construire

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, comercializare substanțe periculoase (insecticide, pesticide etc.);
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deșeuri.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul reglementat nu este împărțit în mai multe unități teritoriale de referință.

Întocmit,

Arhitect Laurențiu STOIAN

Coordonator,

Arhitect Cosmin BLOJU