

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

Denumirea proiectului:	PUZ - Asezamant Social-Ortodox: Paraclis in regim de inaltime P+1E partial, turn clopotnita, centru social multifunctional in regim de inaltime P+2E (gradinita, sala de mese, spatii multifunctionale, spatii activitati tineret, apartamente sociale si de protocol, teren de sport acoperit, vestiare, spatii tehnice si administrative), racorduri la drumurile publice, amenajari exterioare, locuri de parcare, drumuri, trotuare, spatii verzi, retele de incinta, post de transformare, bazin de incendiu si retentie ape pluviale, imprejmuire partiala, organizare de santier
Amplasament:	Timisoara, Str. Siemens, nr. 8 (nr. provizoriu)
Initiator:	Mitropolia Banatului prin Fundatia "Filantropia Timisoara", Timisoara, Bv. C.D. Loga nr. 7
Proiectant general:	MG Building Design SRL , Timisoara, Str. I. I. de la Brad, nr. 1
Nr. proiect / data:	289 / 2021

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal 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 studiat în PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local devenind astfel baza de autorizare a lucrărilor de construire ce vor fi autorizate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ detaliază prevederile generale de urbanism, strategiile de dezvoltare urbanistică și stabilește reglementările specifice pentru zona considerată.

2. Baza legală a elaborării

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat legislația în vigoare, reglementările urbanistice locale, respectiv concluziile și recomandările instituțiilor avizatoare. S-a ținut cont în mod special de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. Aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;

- PUG Timisoara – UTR 72;
- Propunere PUG Timisoara – etapa III de avizare;
- PUZ Bega Tehnomet SA, aprobat cu HCL 97/2018;
- PUZ Miro House SRL, aprobat cu HCL 137/2020;
- PUZ Continental Automotive Romania SRL, aprobat cu HCL 504/2015;
- PUZ Continental Automotive Romania SRL, aprobat cu HCL 271/2020;

3. Domeniul de aplicare

Prezentul RLU se va aplica de către:

- Inițiator / Manageri de proiect la elaborarea studiilor de fezabilitate, bugetării și finanțării proiectelor de investiție, contractarea proiectanților, firmelor de execuție și negocierile cu autoritățile publice;
- Proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele DTAC, PTh, DDE;
- Autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivelor de investiție preconizate;
- Furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Prin documentațiile tehnice privind autorizarea executării lucrărilor de construire și de organizare de santier (DTAC, DTOE), se vor avea în vedere normele legale privind păstrarea integrității mediului, valabile la momentul autorizării proiectelor. În cadrul terenului studiat nu au fost identificate elemente de patrimoniu natural sau construit. În cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice în timpul lucrărilor de construcție, execuția va fi oprită, anunțându-se totodată autoritățile abilitate în vederea parcurgerii etapelor de descărcare arheologică.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

În proiectare, se vor respecta normele privind prevenirea / diminuarea riscurilor naturale, din punct de vedere al zonei seismice, condițiilor de climă (adâncimi de îngheț, încărcări date de zăpadă și vânt), precum și normele geotehnice, PSI, de siguranță în exploatare și de SSM. Execuția se va face pe baza proiectelor tehnice și a detaliilor de execuție, cu respectarea siguranței atât în raport cu vecinătatea cât și cu incinta destinată obiectivului de investiție. Protejarea săpăturilor față de reacțiunea clădirilor învecinate se va face după caz, cu sprijiniri (palplanșe, piloți foraj, pereți mulați, etc.) cu fundații de diverse tipuri (tălpi continui, radiere, piloți, chesoane, barete) rezultate după analiza geotehnică detaliată a fiecărui amplasament. Volumele de pământ puse în mișcare la realizarea infrastructurilor se vor depozita în locul indicat de municipalitate. Parcelele se vor amenaja (plantații, trotuare, platforme) pentru dirijarea și captarea controlată a apelor pluviale.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Sunt propuse următoarele retrageri:

- minim 4,00m fata de limita de proprietate din est (se pastreaza retragerea fata de aliniament generata de constructiile existente la nord);
- minim 2,0m fata de limitele laterale, nord si sud;
- minim 6,0m fata de limita posterioara, din vest.

Pe suprafețele afectate de retragerile impuse anterior vor putea fi amenajate cai de circulație, locuri de parcare, control acces, case poarta, construcții tehnice, puncte de bransament/conexiune, posturi trafo, rezervoare subterane, totemuri, clopotnite sau spații verzi.

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E+Er iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m. Anumite accente (clopotnita, cruce paraclis, etc.) pot avea o înălțime maximă de 20m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru a asigura accesul rutier pe parcela este propusă utilizarea racordului existent al DE 1542 la str. Siemens, prin amenajarea corespunzătoare a acestuia, conform planșei de specialitate. Vor fi asigurate locuri de parcare în incintă conform funcțiunilor propuse. Prezența parcarilor publice în imediata vecinătate vine în sprijinul obiectivului. Accesul pietonal este posibil din toate direcțiile cu excepția limitei vestice.

Nr. locuri de parcare va fi stabilit conform normativ P132 - 93 și HG 525/1996. Având în vedere structura mixtă a serviciilor propuse, stabilirea necesarului de locuri de parcare la fazele următoare de proiectare se va face ținând cont de ponderea fiecărei funcțiuni în parte.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară. Evacuarea deșeurilor

Alimentarea cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua publică de alimentare cu apă existentă pe str. Siemens, rețea administrată de Aquatim SA. Pentru stingerea incendiilor va fi prevăzut în incintă un rezervor subteran prevăzut cu o stație de pompe dimensionată corespunzător breviarului de calcul din proiectul de specialitate. Din rezervor se vor alimenta rețele de hidranți interiori și exteriori. Refacerea rezervei de incendiu se propune a se realiza din rețeaua Aquatim.

Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea menajeră se va racorda la sistemul centralizat de canalizare existent pe str. Siemens. Apele pluviale vor fi stocate temporar într-un bazin de retenție de unde vor fi evacuate controlat în rețeaua publică. Capacitatea rezervorului va fi determinată corespunzător breviarului de calcul din proiectul de specialitate, la fazele următoare de proiectare. Descărcarea apelor uzate se va realiza gravitațional sau prin pompare funcție de cota canalului strădal. Apele uzate vor fi descărcate diferențiat, cele de pe drumuri și platforme parcare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de evacuare.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua operatorului Enel Distribuție Banat SA prin intermediul unui post de transformare amplasat la limita de proprietate din nord. Dimensionarea corespunzătoare a acestuia va fi asigurată printr-un studiu de soluție ce va fi comandat la fazele următoare de proiectare.

Alimentarea cu gaz

Se va analiza necesitatea alimentării cu gaz a obiectivului propus. În caz că va fi adoptată o astfel de soluție vor fi demarate procedurile impuse de furnizor pentru proiectare, avizare și execuție.

Evacuarea deeurilor

Incinta va asigura un spatiu amenajat corespunzator, destinat colectarii selective a deeurilor. Se vor incheia contracte de preluare cu furnizorul local de servicii de salubritate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Conform planșei de reglementări urbanistice anexată prezentei documentații. Parcela are intrunite condițiile de construibilitate. Eventuale divizari sau comasari sunt posibile cu asigurarea accesului la domeniul public și front stradal, conform legislației în vigoare.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Suprafața minimă de spații verzi este de 20% din aria terenului. Pot fi luate în considerare și acoperisuri înierbate cu condiția ca acestea să nu depășească 30% din necesarul de spații verzi.

Împrejuririle opace sunt de evitat, dar se pot realiza pe latura vestică. De preferat sunt împrejuririle metalice cu un grad mare de transparență, conform conceptelor arhitecturale la fazele următoare de proiectare. Înălțimea împrejuririlor nu va depăși 2,00m. Eventuale uși / porți ale împrejuririlor se vor realiza fără afectarea spațiilor publice.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Funcțiunea propusă zonei studiate va fi *servicii publice și funcțiuni complementare*, cu dotările aferente:

- circulații auto, accese, parcaje, platforme și alei pietonale în incintă;
- dotări tehnico-edilitare;
- spații verzi.

Nu sunt necesare sub-divizări pentru diferite unități funcționale.

Funcțiunea propusă zonei reglementate va fi servicii publice și funcțiuni complementare. Bilanțul de suprafețe se va calcula raportat la suma celor două parcele, incluzând și DE 1542 înscris în CF 445507, în suprafața de 363mp, conform punct de vedere favorabil acordat de CTATU:

Bilanțul suprafețelor raportat la ambele terenuri 5.082mp (CF 449194) + 363mp (CF 445507)					
	Existent	%		Propus*	%
Suprafața totală	5.445 mp	100 %	Suprafața totală	5.445 mp	100 %
Suprafață construită la sol	0	0%	Suprafață maximă ocupată la sol de clădiri	max. 2.722,50 mp	50,00%
Suprafață circulații rutiere, pietonale, etc.	0	0%	Suprafață minimă circulații rutiere, pietonale, etc.	min. 1.633,50 mp	30,00%
Suprafață spații verzi amenajate	0	0%	Suprafață minimă spații verzi	min. 1.089 mp	20,00%

*Sunt propuși parametrii limită, la fazele următoare fiind obligatorie încadrarea în aceste limite și nu atingerea lor;

Indici urbanistici	
Existent	Propus (valori maxime)
POT = 0% CUT = 0 Regim de inaltime: -	POT max. = 50 % CUT = 1,5 Regim de inaltime maxim: S+P+2E+Er

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Terenul va fi ocupat de construcții, parcuri și drumuri de acces, spații verzi și dotări tehnico-edilitare, specifice funcțiunii propuse.

Terenul care a generat PUZ este domeniul public, acordat în folosință gratuită pentru 49 de ani Mitropoliei Banatului pentru edificarea proiectului social propus. Prin avizul de oportunitate nr. 27/09.11.2021 a fost solicitată reglementarea drumului de exploatare DE 1542, înscris în CF 445507, pentru care initiatorul a propus atribuirea în folosință gratuită, similar parcelei care a generat PUZ. Comisia tehnică de urbanism și amenajare a teritoriului a acordat un punct de vedere favorabil acestei propuneri și în acest sens vor fi demarate de către initiator demersuri pentru preluarea în folosință gratuită a acestui teren. Reglementarea propusă pentru acest teren de 363mp va fi de atribuire a funcțiunii de circulații rutiere și pietonale, parcuri și spații verzi.

Utilizări admise:

- Instituții de interes public (culte, administrative, culturale, de învățământ, sănătate, etc.);
- Structuri funcționale mixte incluzând sedii firme/fundații, birouri, locuire/cazare temporară pentru cazuri sociale, unități de cazare, etc;
- Comerț / servicii de interes general;
- Amenajări pentru sport, agrement, spații multifuncționale;
- Infrastructura tehnico-edilitară;
- Circulații rutiere și pietonale, parcaje;
- Zone verzi

Utilizări interzise:

- activități industriale poluante, de orice natură și cu risc tehnologic.

Arhitectura clădirilor se va subordona specificului funcțiunii.

Propunerea de mobilare este cu titlu exemplificativ, putând fi implementate și alte propuneri cu respectarea planșei de reglementări urbanistice. În funcție de planul investițional, obiectivele pot fi edificate simultan sau etapizat, după caz.

V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform PUG aflat în vigoare, terenul este situat în zona UTR 72 – zona unităților industriale a Municipiului Timisoara fiind parte din fosta platformă industrială a Căii Buziasului. La data redactării prezentei documentații, noul PUG al municipiului Timisoara nu este aprobat, fiind în etapa finală de avizare.

Prin noul PUG, situația existentă este descrisă ca zonă Et - zonă de activități economice cu caracter terțiar. În utilizările admise, dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar se

regasesc cele administrative, serviciile cu acces public, serviciile profesionale si culturale - ceea ce de fapt se propune prin prezenta documentație - *servicii publice si functiuni complementare*.

VI - CONCLUZII

Prin realizarea proiectului va fi viabilizat un teren pentru care optiunile de dezvoltare din partea proprietarului erau foarte indepartate, pentru municipalitate neconstituind o prioritate in momentul de fata. Consecintele economice si in special cele sociale sunt vizibile si evident, pozitive. Functiunile propuse vor deservi cetatenii municipiului Timisoara in general si cu precadere pe cei din zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

In urma aprobarii PUZ-ului in cadrul Consiliului Local, se va putea trece la etapele urmatoare ale proiectului:

- eventuale operatiuni cadastrale;
- intocmire DTAC - PT si obtinere AC pentru constructiile propuse, amenajarile si dotarile aferente;
- executia si darea in folosinta a obiectivelor stabilite prin tema.

Intocmit,
arh. George Ciuhandu