



Plan Urbanistic Zonal – „Locuințe colective, servicii, comerț”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Colectiv proiectare: Proiectant General _specialitate urbanism
Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL

LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ

1. PRESCRIȚII GENERALE

1.1 ROLUL PREZENTULUI REGULAMENT

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei de studiu ZONA TITAN-BAADER-DEMETRIADE.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul 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.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că terenurile cuprinse în prezentul PUZ sunt construibile cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată

Prin zona studiată se înțelege:

Terenul cu o suprafață de 29597.00mp, nr.cad. Vechi 722/13/4/1/1/1, nr. cad. Nou 421924 este limitat de stăzile Baader (est), Demetriade (nord) și Titan (sud).



G.C. ARCHITECTS

Plan Urbanistic Zonal – „Locuințe colective, servicii, comerț”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Colectiv proiectare: Proiectant General _specialitate urbanism
Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

1.2 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte normative:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000
- Lege 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, HGR 525/1996 pentru aprobarea R.G.U., ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind conținutul documentațiilor.
- Reglementările cuprinse în P.U.G.Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014 și reglementările P.U.G.Timișoara aflat în curs de elaborare, Etapa a 3-a, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

1.3 DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat cu linie roșie în planșele anexate, zonă cuprinsă între strada A.Demetriade, strada E.Baader și strada Titan din municipiul Timișoara, județul Timiș.

Zonificarea funcțională a zonei studiate este stabilită în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilității funcțiilor.

Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor, care face parte integrantă din Regulament.

U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici unitare.

U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate anexate.

1.4 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

La nivel macroteritorial, sunt preluate tendințele de dezvoltare majore prezentate în cadrul documentației de amenajare a teritoriului elaborată pentru această zonă – zona aglomerației urbane și zona metropolitană ale Municipiului Timișoara, zona de reconversie urbană.

Prezentul regulament a preluat prevederile Regulamentului General de Urbanism, aferent P.U.G. Timișoara.

Direcții de dezvoltare reglementate P.U.G.Timișoara, aflat în curs de elaborare, Etapa 3:

- dezvoltarea străzii Aristide Demetriade în bulevard – profil transversal 23, lățime 53.00m
- dezvoltarea străzii Enric Baader – profil transversal 15, lățime 23.00m
- prelungirea străzii Zimbrului – profil transversal 16, lățime 20.00m
- zona de studiu aferentă PUZ – zona RiM C – Zonă Mixtă



1.5 DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. "Locuințe colective, servicii, comerț".

Documentația tehnică aferentă P.U.Z. definește următoarele Unități Teritoriale de Referință:

UTR 1 – Zonă mixtă

2. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

2.1 GENERALITĂȚI CARACTERUL ZONEI

Suprafața cuprinsă în P.U.Z. este în mare proporție, teren viran liber de construcții. Având în vedere terenul liber existent și situarea la nivel municipal, zona a fost abordată ca având vocație de zonă rezidențială, capabilă de a primi unități de locuire, unități de servicii, birouri, comerț, construcții izolate.

2.2 UTR1 – STRADA TITAN – STRADA ZIMBRULUI – STRADA ENRIC BAADER - STRADA ARISTIDE DEMETRIADE

UTR1 Zonă mixtă – RiM C

2.2.1. CARACTERUL ZONEI

CARACTERUL ACTUAL

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat. În prezent terenul este lipsit de construcții și nu prezintă degradări în urma activităților industriale care s-au desfășurat.

Infrastructura urbană este degradată și insuficientă pentru a susține funcțiunile existente în zonă.

CARACTERUL PROPOS

Caracter Mixt

Restructurarea acestui UTR are ca scop transformarea lui într-un teritoriu urban cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului înconjurat de spații publice – străzi, piețe, spații verzi etc – net determinate.

Modernizarea spațiului public vizează ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalității de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

2.2.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă și funcțiuni administrative, financiar – bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, sportive, de turism. Parterele spre spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Sunt admise maximum 70% locuințe colective.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum 5



Plan Urbanistic Zonal – „Locuințe colective, servicii, comerț”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA

Colectiv proiectare: Proiectant General _specialitate urbanism

S.C. MODULAR S.R.L.

G.C.ARCHITECTS

Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

trepte. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior.

Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare se amplasează 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.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

UTILIZĂRI INTERZISE

Comerț ed detail cu suprafața utilă mai mare de 3000 mp în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box).

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

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

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

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

2.2.3 CONDIȚII DE AMPLASARE CARACTERISTICI PARCELE

Acest UTR, de forma neregulată, are ca limite următoarele străzi:

- strada Titan
- strada Zimbrului
- strada A.Demetriade împreună cu calea ferată
- strada E.Baader
-

AMPLASARE FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament strada Titan – se păstrează aliniamentul existent

Aliniament strada Zimbrului prelungire teren privat – retragere 4.00m de la limita străzii Zimbrului (prin această retragere se păstrează aliniamentul existent pe această stradă)

Aliniament strada Demetriade – retragere 15.00m de la limita teren cale ferată

Retragerile corespund Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. TIMIȘOARA

AMPLASARE FAȚĂ DE LIMITE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragere față de limita vestică – 9.50 m

Retragere pe latura nordică – 15.00m (strada Demetriade și calea ferată)

Retragere pe latura estică – 4.50m (strada E.Baader)



Plan Urbanistic Zonal – „Locuințe colective, servicii, comerț”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA

Colectiv proiectare: Proiectant General _specialitate urbanism

S.C. MODULAR S.R.L.

G.C.Architects

Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

Interdicție: Nu se vor construi clădiri cu curte interioară închisă pe toate cele patru laturi.

2.2.4 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform Regulament P.U.G. Timișoara, în curs de elaborare, ETAPA 3:

- străzii Aristide Demetriade i se va revizui secțiunea devenind bulevard, cu o lățime de 53.00m.
- strada Zimbrului se va prelungi pe terenul Beneficiarului cu secțiunea specificată de P.U.G. Timișoara în curs de elaborare (ETAPA 3) de 20.00m (PPT16), urmând a se realiza intersecția cu viitorul bulevard A.Demetriade. Până la crearea noului bulevard, strada Zimbrului se intersectează cu strada care corelează E. Baader și V. Lucaci pe terenul beneficiarului; reconfigurarea profilului stradal presupune exproprierea garajelor existente și crearea de parcări înlterbate și trasee pietonale și ciclabile corelate pe întreaga zonă de studiu
- strada Titan, prin crearea celor două accese (strada Tapia și strada Zimbrului), este reconfigurată conform PPT 40 (profil stradal 12 conform noul PUG, aflat în curs de elaborare, Etapa 3, 2014)
- strada care corelează V. Lucaci și E. Baader este conformată în concordanță cu secțiunile stradale prezente în regulamentul noului PUG, aflat în curs de elaborare, etapa 3 2014
- strada Baader va avea (conform P.U.G. Timișoara, în curs de elaborare, ETAPA 3) 23.00m lățime (PPT15), secțiune specifică pentru trafic intens, reprezentând o porțiune din Inelul II de circulație al municipiului Timișoara
- alee circulație auto incintă – corelează străzile Titan, Zimbrului cu E. Baader, poziționată în zona de sud- est a subzonei

UTR-ul va avea accese de pe strada Titan, strada Zimbrului, strada V. Lucaci, strada E.Baader și strada A.Demetriade (dupa ce aceasta va fi transformată în bulevard).

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje se va stabili în funcție de funcțiunile propuse:

- locuințe colective – min 1.15 locuri de parcare/apartament
- servicii – conform RLU aferent PUG
- comerț - conform RLU aferent PUG

Pentru staționarea autovehiculelor se vor realiza clădiri dedicate, sub/supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport ale mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

2.2.5 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

Regim maxim de înălțime S+P+7E, pentru zona limitată de străzile Titan-Zimbrului.

Regim maxim de înălțime S+P+13E, pentru zona limitată de străzile A.Demetriade-Zimbrului (clădirile se află în poziție urbană privilegiată _dominantă).

Regim maxim de înălțime S+P+15E, pentru zona limitată de străzile Zimbrului-Baader (clădirile se vor afla în poziție urbană privilegiată _dominantă).

2.2.5 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă de până la 10 grade.

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

Pentru a determina de o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj de tipul placajelor ceramice, metalice sau materiale sintetice și fațade tip cortină vitrate.

Firmele comerciale/necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 01 la prezentul regulament.

2.2.6 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI 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.



Plan Urbanistic Zonal – „Locuințe colective, servicii, comerț”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Colectiv proiectare: Proiectant General_specialitate urbanism

S.C. MODULAR S.R.L.

G.C. ARCHITECTS

Proiectant Colaborator_specialitate arhitectură

S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

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

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

Utr-ul va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

2.2.7 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor ocupa minimum 20% din suprafața terenului.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 60% din suprafațe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă.

2.2.8 ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maximă a împrejuririlor către spațiul public va fi de 0.80m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2.20m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

2.2.9 INDICI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RLU și cu respectarea reglementării prezente.

ZONIFICARE UTR1

SUBZONA A SERVICII, COMERȚ, LOCUINȚE COLECTIVE (delimitată de străzile E. Baader și Zimbrului – prelungire pe terenul beneficiarului)

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 50%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE MAXIM A TERENULUI

CUT maxim 2.8

SUBZONA B SERVICII, COMERȚ, LOCUINȚE COLECTIVE (delimitată de străzile A. Demetriade și strada nou creată – corelare strada V. Lucaci cu E. Baader)

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 50%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE MAXIM A TERENULUI

CUT maxim 2.8

SUBZONA C LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (delimitată de străzile TITAN, ZIMBRULUI și strada nou creată – corelare strada V. Lucaci cu E. Baader)

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 40%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE MAXIM A TERENULUI

CUT maxim 2.8



G.C.ARCHITECTS

Plan Urbanistic Zonal – „Locuințe colective, servicii, comerț”

Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA

Colectiv proiectare: **Proiectant General_specialitate urbanism**

Proiectant Colaborator_specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.

S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

3. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Suprafața totală teren conform extras CF 421924 Timișoara, nr.cad. Vechi 722/13/4/1/1/1, nr. cad. Nou 421924 este de 29597mp.

Suprafața aferentă UTR:

- UTR1 24660.00 mp

Suprafața aferentă prelungirii străzii Zimbrului și a noii străzi create pentru a corela strada E. Baader cu V. Lucaci (suprafață cedată Primăriei Municipiului Timișoara): 4937.00 mp.

Intocmit
arh. Nagy Vizitiu