

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent planului urbanistic zonal
Construire hala birouri si productie in regim de inaltime P+1E,
conform aviz oportunitate 16/07.07.2011
C.F. 428055 Timisoara Nr. cad. 428055

I. Baza legala

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R, nr. 525 / 1996 republicata (Cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

II. Dispozitii generale

1. Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan al PUZ.

2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:

- pe terenuri libere neconstruite
- prin pastrarea destinatiei din C.F. – curti constructii

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria municipiului Timisoara, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si legea 453/2001

4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a retelelor tehnico-edilitare

5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.

6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general.

- Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute prin P.U.Z. pentru zona respectiva
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului(proprietate, concesiune, etc.)
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica
- incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinatiei zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:

- constructiile si amenajarile cu alte destinatii, complementare sau diferite de functiunea dominanta a zonei respective, nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masurile de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita prin P.U.Z.
- se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z.

8. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z.

9. Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, imprejmui, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

III Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1.Reguli de utilizare a terenurilor

1.1.Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiata in cadrul PUZ se incadreaza in momentul de fata din punct de vedere al propunerilor functionale din PUG-ul actual (zona nefiind decat partial construita) intr-o subzona rezidentiala cu regim de inaltime de maximum P+2E, subzona plantatii protectie propuse.

1.2.Functiunea dominanta

Functiunea dominanta propusa prin P.U.Z.pentru zona este cea de hala birouri si productie in regim de inaltime P+1E —si functiuni complementare.

1.3.Functiuni complementare admise in afara functiunii de locuire, zona va putea avea si functiuni complementare:

- zona birouri, depozitare
- hala productie – inscriptionari laser si sablare pe confectii metalice
- platforme rutiere

1.4.Utilizare functionala

• Utilizarile permise:

-construirea halei in regimul de inaltime de P+1E prestabilit prin P.U.Z. – mentionat si-n studiul de oportunitate;
-utilizarea unor spatii de la parterul cladirii pentru birouri si crearea unor zone de birouri, depozitare si la etaj.

• Utilizari permise cu conditii:

-realizarea de locuri de parcare si platforma rutiera care sa permita circulatiile prevazute pe parcela

• Interdictii temporare:

Nu este cazul.

• Utilizari interzise

Este interzisa amplasarea unitatilor locative pe teren.

Construirea de locuinte colective,abatoare, ferme zootehnice,depozite de deseuri.

2.Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale Dat fiind faptul ca nu se vor realiza constructii de locuinte pe parcela si faptul ca proiectul proune realizarea unei hale, este necesara doar iluminarea si orientarea corespunzatoare a spatiilor destinate birourilor (unde vor fi persoane care lucreaza zilnic).

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin PUZ.

2.3. Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Constructia trebuie sa fie amplasata:

- cu o retragere minima de 40.00 fata de marginea asfaltica actuala a Carii Mosnitei – minim 45.00 m fata de axul actual al Carii Mosnitei; respectiv un aliniament de minim 4.00 m fata de marginea Strazii Calea Bistrei in momentul in care aceasta va fi cu profilul de 12.00 m (8.00 m fata de limita estica de proprietate).

- In situatia comasarii a doua sau mai multe parcele, sau a divizarii unei parcele, aliniamentul prevazut in plansa se va mentine , precum si tipologia de construire.

- Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

2.4. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

Cladirea se va amplasa cu un aliniament de 2.00 m fata de limita nordica respectiv 7.85 m fata de limita vestica.

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Se va asigura prin intermediul drumurilor publice, accesul la orice lot aflat in imediata vecinatate a zonei care pana la realizarea investitiilor din zona ar putea fi accesat prin intermediul drumurilor de exploatare.

Accesul la intreprinderi va fi dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Pentru drumurile care se termina in fundaturi este necesara amenajarea acestora in asa fel incat sa permita intoarcerea autovehiculelor ce asigura securitatea zonei.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

3.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit destinatiei si importantei constructiei.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

4.Reguli cu privire la echiparea edilitara

4.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la reseaua publica, atunci cand aceasta se va executa

4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiar sau investitor. Retelele stradale de alimentare cu apa, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran.

4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a comunei.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmuirilor.

5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

5.1. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- $P \div P+1E$ 9.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona cladirii prevazuta ca si hala

5.2. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzată 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 inteizisa utilizarea lor impropie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejmui.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplasează. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate

5.3. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

Astfel se stabileste $POT_{max} = 43.00\%$;
 $CUT_{max} = 1.00$

6.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

6.1.Parcaje garaje, anexe

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul parcelei, in aceasta idee se vor realiza 11 locuri de parcare in incinta.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/ 1996 republicata si a normativelor in vigoare.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

6.2..Spatii verzi

Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 150 mp de lot

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile

Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.

Arborii existenti vor fi pastrati pe cat posibil. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.

Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare, sau la schimbarea de functiune intre parcele.

6.3.Imprejmuiri

Se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80m cu soclu plin de 0,45 - 0,60m si vor putea fi dublate de gard viu.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

IV. Zonificarea functionala

UTR 1 - Locuire

UTR 2 – Zone verzi

UTR 3 – Zone depozitare prestari servicii

CARACTERISTICI

Zona de depozitare si prestari servicii studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde:

Constructia halei prevazuta a ajunge la un regim de inaltime de P+1E

Din punct de vedere al strazilor (cea prevazuta pe parcela are un profil de 7.5 m in timp ce strazile publice ce o deservesc au un profil de 12.00, respectiv 14.00 m.

REGLEMENTARI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat - terenurile sunt supuse unui regim de interdictie temporara de construire pana la elaborarea documentatiei P.U.Z.

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 realizarea cailor de comunicatii.

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

Funciunile prevazute pentru zona studiata sunt cele de:

- Zona dotari / prestari servicii, depozitare
- Zona verde de aliniament, zona verde de protectie
- Zona de locuinte si functiuni complementare

V.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 trei U.T.R.: una care cuprinde zona de locuinte – situata in nordul zonei studiate, a doua cuprinde zona de functiuni industriale, zona de depozitare / prestari servicii – situata pe Calea Mosnitei in sudul zonei studiate si cea de-a treia zona U.T.R. intre cele doua – o zona de spatiu verde de protectie, respectiv spatiu verde de aliniament spre Calea Mosnitei.

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

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

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

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$

Intocmit
arh. D. Belea