

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.Z. – INFRASTRUCTURA REGIONALA DE AFACERI SI INOVATIE IN SECTORUL
TEHNOLOGIA INFORMATIILOR SI COMUNICATII TI&C
TIMISOARA, C. CIRCUMVALATIUNII NR. 2-4

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta in constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuii

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

Zona INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub formă de prescripții și recomandări, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat, în vederea urmăririi și aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si este aprobat pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare, de catre Consiliul Local al Municipiului Timisoara.

2. Baza legala

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicată, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

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

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii), sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- 4.1. Autorizarea si executarea constructiilor este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice cadrului urban al localitatii, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
- 4.2. Amplasarea constructiilor se va face avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic. Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- 5.1. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicatie este interzisa.
- 5.2. Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante fata de retelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.
- 5.3. Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1. Orientarea fata de punctele cardinale – Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural. Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii Ordinului 59/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- 6.2. Amplasarea fata de drumurile publice – constructiile noi se vor autoriza cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumul public, functie de intensitatea traficului si categoria strazii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).
- 6.3. Amplasarea fata de aliniament - Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile trebuie sa fie amplasate la aliniamentul propus prin PUZ.
- 6.4. Amplasarea in interiorul parcelei - Toate constructiile vor fi amplasate in zona de implantare a cladirii, definita conform plansei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distante minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.
Amplasarea constructiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile constructiilor învecinate care pretind iluminare naturală.
Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.
Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

- 7.2. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.3. Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.
- 7.4. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.
- 8.2. Realizarea de rețelele tehnico edilitare
 - ◆ Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
 - ◆ Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
 - ◆ Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.
- 8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- 8.4. Alimentarea cu apă Este obligatorie racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a localității pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesită.
- 8.5. Canalizarea apelor uzate și evacuare ape pluviale: Este obligatorie racordarea la rețeaua de canalizare a localității pentru toate construcțiile propuse.
- 8.6. Alimentarea cu energie electrică
Toate lucrările se vor realiza de către SC ELECTRICA SA, conform proiectelor realizate de aceasta.
- 8.7. Telefonie Zona va fi dotată cu rețele telefonice subterane, ce se vor realiza de operatori licențiați, în baza proiectului elaborat de aceasta.
- 8.8. Rețele termice Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan.
- 8.9. Alimentare cu gaze Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- 8.10. Clădirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului.

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

- 9.1. Parcelarea.
În situația unor dezmembrări sau reparcelări, caracteristicile parcelelor vor respecta normele legale în vigoare.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor.
Regimul de înălțime este în funcție de zonificarea propusă prin PUZ.
- 9.5. Aspectul exterior al construcțiilor.
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
Sunt interzise imitațiile stilistice sau de materiale.
Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă sau învelitori tip terasă.
- 9.6. Procentul de ocupare a terenului. Conform cu zonificarea propusă prin PUZ.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

10.1. Parcaje, garaje și anexe. Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor necesare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Aleile și parcajele personale este de preferat să se realizeze cu grăbeton.

10.2. Spații verzi. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje.

Împrejuriri Împrejuririle trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la executarea împrejuririlor.

11. Reguli cu privire la protecția mediului

11.1. Protecția calității factorilor de mediu

Vor fi interzise în zona activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul.

Pentru construcțiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumită dimensiune).

11.2. Gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic de către regia de salubritate locală în zona pentru depozitarea gunoierului aferentă localității.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone functionale

Categoria funcțională existentă – fosta zonă industrială propusă spre reconversie, cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ.

Categorie funcțională propusă – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general

Conform PUG Timisoara, amplasamentul studiat este cuprins în **UTR 13**.

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE

ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

1. Generalitati

Art. 1. Functiunea dominanta a zonei este cea de INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL.

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei :

Art. 2. Utilizari permise

Pe terenul studiat se propune un ansamblu, care va cuprinde:

- Centrul de inovare – incubare in sectorul IT & C
- Centrul de Afaceri in sectorul IT&C
- Spatii de inchiriat destinate companiilor din domeniul IT&C
- Zona administrativa - receptie, curierat, posta, cabinet medical, spatii intretinere, paza, servicii contabile

Art. 3. Utilizari permise cu conditii– nu este cazul

Art. 4. Utilizari interzise

- constructii cu functiune comert en-gros, cresterea animalelor, autoservice, industriale, locuinte, depozite de deseuri;
- constructii care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;

Art. 5. Interdictii temporare – nu este cazul.

Art. 6. Interdictii definitive – nu este cazul

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea fata de punctele cardinale

Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurata iluminarea naturala.

Art. 8 Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile noi se vor amplasa la min. **20m** fata de str. Circumvalatiunii.

Fac exceptie constructiile pentru post trafo, S.R.M.S..

Art. 9 Amplasarea fata de aliniament

Constructiile trebuie sa fie amplasate la min. **20m** fata de str. Circumvalatiunii.

Fac exceptie constructiile pentru post trafo, S.R.M.S..

Art. 10 Amplasarea in interiorul parcelei

Se va face cu respectarea zonei de implantare a constructiilor indicate în documentul grafic si a prevederilelor din Codului Civil, a normelor de insorire, a R.G.U..

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- la min. **20m** fata de aliniamentul stradal (str. Circumvalatiunii),
- la min. **20m** fata de limita din spate a parcelei,
- la min. **2m** fata de limita din stanga a parcelei.
- la min. **19m** fata de limita din dreapta a parcelei sau la min. **37,10m** fata de axul caii ferate publice – conform aviz S.N.C.F.R..

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

- este obligatoriu acces carosabil din trama stradală existenta.

Art. 12 Accese pietonale

- este obligatorie asigurarea accesului pietonal la cladiri.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13 Este obligatorie branșarea constructiilor ce prin specificul lor o necesita la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică. Se va corobora cu pct. 8 cap. II din prezentul RLU.

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

Art. 14 Parcelarea

Parcela prevazuta pentru constuctia propusa are suprafata **7156mp.**

Art. 15 Inaltimea constructiilor Regimul maxim de inaltime este **S+P+4E.**

Inaltimea maxima la cornisa H cornisa max.=**25.00m.**

Art. 16 Aspectul constructiilor

Conform art. 32 din R.G.U. si pct. 9.5., cap. II din RLU.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului **POT Max. 40%.**

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT Max. 3.0.**

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 18 Parcaje

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului si/sau in subsol.

Art. 19 Spatii verzi

Suprafata spatiilor verzi va fi stabilita in functie de destinatia spatiilor din cladirea propusa conform RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata 2002.

Pentru construcțiile propuse vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum **25%** din suprafața totală a terenului.

Art. 20 Imprejmuiri

Spre frontul stradal se vor realiza împrejmuiri transparente, cu înălțime maximum 1,80m, din care max. 0,60 m soclu plin. Pot fi dublate de plantatii.

Pe limitele laterale si in spate se pot realiza imprejmuiri, cu înălțime max. 1,80m.

Întocmit,
arh. Loredana Brihac