

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PARCELEI inscrise in C.F. nr. 402370

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe teritoriul reglementat prin P.U.Z. Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

Rolul R.L.U. este de a intari si detalia reglementarile cuprinse in PUZ. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

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

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale amplasamentului reglementat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie sa asigure corelarea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat în principal:

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 (cu modificarile ulterioare) si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. Timisoara si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. Timisoara, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.;
- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare.
- Regulamentul de urbanism al Cartierului Cetate.

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ

GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasată in limita terenului reglementat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

art.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

art.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

art.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

art.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

art.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

art.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

art.7 Zone construite protejate

Conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ Cartier Cetate, cvartalul pe care se face interventia propusa prin actualul PUZ se afla amplasat in *Cartierul Cetate*, sit istoric protejat care figureaza pe lista Monumentelor istorice a judetului Timis. Cladirile care formeaza acest cvartal, respectiv corpurile de caldare ale hotelului, nu sunt monumente istorice. In schimb exista numeroase cladiri invecinate, aflate pe strazile adiacente cvartalului cu statut de monument istoric protejat: Opera, Casa Armatei, spitalul de Oncologie precum si ansambluri monument: Piata Victoriei, Spitalul de Oftalmologie si Biserica Greco-Catolica

Configurarea spatiala a cladirii propuse nu va afecta integritatea vizuala a cladirilor de patrimoniu amintite anterior si nici coerenta contextului urban in care se integreaza. Se vor respecta prevederile *Legii 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice*.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

art.8 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

art.9 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.10 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

art.11 Asigurarea echiparii edilitare

Asigurarea echiparii edilitare se face conform planșelor de Reglementare - rețele edilitare (parte desenată din P.U.Z.)

În vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

art.12 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Conform art. 14 – RGU.

art.13 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească 90%.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**art.14 Orientarea față de punctele cardinale**

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

art.15 Amplasarea față de drumurile publice

Conform Art. 18 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U . Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale.

art.16 Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse. În scopul asigurării continuității fatadelor se accepta local volume ieșite în consola peste limita de proprietate.

art.17 Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U și cap. II. 6 al R.L.U. Clădirile se vor amplasa în interiorul limitei de implantare a construcțiilor conform planșei de Reglementări urbanistice. Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**art.18 Accese carosabile**

Accesul auto spre parcare subterană se va realiza din strada Sf. Ioan. Amplasarea accesului se va face astfel încât circulația auto pe strada Sf. Ioan să nu fie îngreunată.

art.19 Accese pietonale

Conform Art. 26 - R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

Accesele pietonale principale în clădire se vor realiza din strada Sf. Ioan și strada Marasesti. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**art.20 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă**

Autorizarea executării construcțiilor va fi posibilă numai în cazul existenței

posibilitatilor de racord si bransament la retelele existente de apa, canal, energie electrica.

art.21 Extinderea de retele tehnico-edilitare

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara se vor suporta de catre investitor in intregime. Toate retelele stradale (apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii) se vor realiza subteran.

art.22 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

**9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR
PENTRU CONSTRUCTII**

art.23 Inaltimea constructiilor

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordinului nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Pentru zona de interventie identificata se reglementeaza regimul maxim de inaltime prin cota maxima la cornisa +13.00 m si inaltime maxima propusa +18.00 m (vezi plansa Reglementari urbanistice).

art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 90%.

S maxima etaj partial este de 25% din suprafata terasei ultimului nivel.

**10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI
IMPREJMUIRI**

art.25 Parcaje

Numarul de parcare se va stabili in corelare cu specificul destinatiilor finale ale cladirilor propuse prin proiectul de arhitectura, faza DTAC, respectand legislatia specifica.

art.26 Spatii verzi

Avand in vedere caracteristicile minerale ale tesutului urban din Cartierului Cetate, zona verde, in procent de 10%, va fi asigurata, atat la sol (minim 2%), cat si pe terasa cladirii, conform prevederilor "Strategiei dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara 2010-2020 si Anexa 1 - Cadastrul Verde", aprobata prin HCL 62/ 28.02.12. Procentajul de metrii patrati aferenti spatiului verde se vor transforma in puncte verzi. Pentru calcul se va aplica grila de punctare din reguamentul respectiv.

art.27 Imprejmuiri

Conform art. 35 – R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1 UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

art.28 Functiunea dominanta propusa este zona mixta - servicii (sali multifunctionale), comert, alimentatie publica, parcare.

art.29 Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Spatii verzi amenajate

- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Retele si instalatii tehnico – edilitare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

art.30 Utilizari permise

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii firme, servicii pentru intreprinderi, activitati de proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale (notariat, birou avocatura, etc.);
- banci, finante, credit;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii partide, O.N.G.;
- comert cu amanuntul;
- alimentatie publica: restaurante, cafenele, cofetarii, patiserii, baruri, etc.;
- hotel, pensiuni, agentii de turism;
- invatamant, cultura, informatii;
- parcaje, parking-uri, garaje colective;
- spatii publice plantate.

art.31 Interdictii definitive de construire

- activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite;
- statii de intretinere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deseuri;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Terenul reglementat nu este impartit in mai multe unitati teritoriale de referinta.

intocmit,
arh. Silvia CRISAN

sef proiect,
arh. Radu GOLUMBA