

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZITII GENERALE

Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescriptii generale la nivelul zonei studiate
- Prescriptii specifice la nivelul zonelor functionale

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata si numai cu acordul beneficiarului si al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si al proiectantului general.

Baza legala a elaborarii

- Planul de amenajare al teritoriului national;
- Planul de amenajare al teritoriului judetean Timis;
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara proiect IPROTIM nr.34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara proiect IPROTIM nr.34.233/010/Kb
- H. C. L. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN)"
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor.

Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea constructiilor de servicii pentru zona inclusa in studiu.

Zonificare functionala

Zonele functionale au fost stabilite in plansa de reglementari urbanistice (plansa U05). Pentru integrarea in zona a constructiilor se va tine seama de normele de igiena aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997.

Incadrare zona studiata in baza P.U.Z. (conf. PUG 2012, aflat in curs de avizare):

RiM // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONA MIXTA.

Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

In cazul prezentului regulament , P.O.T. si C.U.T. se stabilesc astfel:

Zona construita_____23,70%
Platforma, accese, parcare_____50,48%
Zone verzi amenajate_____20,00%
Zona edificabila_____5,28%

P.O.T. = max. 35,00%

C.U.T. = max. 0,60

RIM // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONA MIXTA

Caracterul zonei

Caracterul actual - Unitati industriale aflate in general in proprietate privata, disponand de suprafete insemnate de teren, situate in locatii importante pentru dezvoltarea orasului.

Activitatea industrială initială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasi industrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se afla în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Putine dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Servituti de utilitate publică:

Conform prevederilor din planșa Reglementări Urbanistice – Unități teritoriale de referință. Acestea se vor aplica pentru trama strădală până la nivel de colectoare.

Reglementări pentru spațiul construit:

- Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice - strazi, pietre, spații verzi etc - net determinate.
- Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarilor, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU/INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF.
- Pentru rețeaua de strazi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantatii de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc. Pietele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa pe maximum două laturi.
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.
- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Utilizare functionala

Utilizari admise:

- Structura functionala dedicata activitatilor economice de tip comercial de tip en detail, cu suprafata mai mica de 3000mp.

Utilizari interzise:

- Comert en detail cu suprafata utila mai mare de 3000mp in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Locuire de tip individual.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Conditii de amplasare

Caracteristicile parcelor:

- Parcelele construibile vor intruni urmatoarele conditii:
 - sa aiba front la strada
 - lungimea frontului la strada sa fie de mai mare sau egala cu 15 m
 - adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada
 - suprafata sa fie mai mare sau egala cu 450mp
 - sa aiba forma regulata

Amplasare fata de aliniament:

- Aliniamentul stradal existent, str. Stefan cel Mare, se va conserva. Cladirile vor fi amplasate la aliniament.

Amplasare fata de limitele laterale si posterioare:

- Retragera minima obligatorie a cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea cladirilor masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul maxim. Retragera minima este de 5,00m.
- Daca pe limita parcelei vecine se afla un calcan, al unei cladiri ce respecta regulamentul zonei si este autorizata, noua constructie se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, cladiri temporare, cladiri restructurabile.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- Distanta minima intre fatadele a doua corpuri de cladiri situate pe aceeasi parcela va fi de doua treimi din inaltimea celei mai inalte, dar minim 6m.

Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei, in garaje subterane.
- Mijloacele de transport al marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintei. Stationarea si/sau accesul mijloacelor de transport al marfurilor pe/din b-dul Eroilor de la Tisa este interzisa.

Necesarul de parcaje:

Comert en detail si servicii de mari dimensiuni de tip supermarket:

- 1 loc de parcare la 15 mp AU de vanzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal) - parcare pentru biciclete 1 loc la 50 mp AU.

Inaltimea maxima admisa:

- Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 10.00m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 12.00m, respectiv un regim de inaltime de P+1E.

Aspectul exterior al cladirilor:

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului si se va subordona nevoii de incadrare in peisajul format de cadrul natural si asezari urbane existente.
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Cladirile se vor acoperi cu terase sau acoperisuri cu panta de pana la 10 grade.
- Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional, dar si cu specificul zonei.
- Ca elemente importante in definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de buna calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte buna calitate, indiferent ca sunt de tip traditional (lemn).
- Firmele vor fi alcatuite din text / litere si simboluri grafice (nonfigurative - logouri, sigle) independente, montate individual pe fatadele cladirilor.
- Firmele vor fi luminoase / iluminate. E interzisa folosirea in orice fel a luminii intermitente, pulsatorii etc in cadrul firmelor sau vitrinelor.

Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:

- Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilitatilor necesare la retelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public.

- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

Spatii libere si spatii plantate:

- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- Eliminarea arborilor maturi si sanatosi este interzisa.

Imprejmuiri:

- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,45 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.
- Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

Indici de ocupare si utilizare a terenului

In cazul extinderii sau supraetajarii, calculul indicilor de ocupare si utilizare a terenului se va face raportat la intreaga parcela construibila in sens urbanistic, asa cum a fost ea descrisa prin prezentul RL si cu respectarea reglementarii prezente.

Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim=35%.

Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

- CUT maxim=0,6.

INTOCMIT:

Dipl. Arh. Radu D. Radoslav

Dipl. Arh. Oana Vasile

