



Timișoara Bd. V. Pîrvan nr. 26 sc. B ap. 3; C.U.I. RO15484804; Nr. Inreg. O.R.C. J35/1347/2003
Tel/Fax: 0356-405898; Mobil: 0722-253016; Mobil: 0723-336698; E-mail: gbrihac@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. - HALE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, ZONĂ ADMINISTRATIVĂ ȘI SERVICII TIMISOARA CF 427419, CF 427431 ZONA FRAIDORF

I. DISPOZIȚII GENERALE

P.U.Z. - HALE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, ZONĂ ADMINISTRATIVĂ ȘI SERVICII..... 1

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

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 și urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicată, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul 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 studiată.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în 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 și executarea construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice cadrului urban al localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

4.2. Amplasarea construcțiilor se va face având în vedere pastrarea calitatii mediului natural și 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 executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisă.

5.2. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe fata de rețelele 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 construcțiile vor fi amplasate in zona de implantare a cladirii, definita conform plansei REGLEMENTARI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe 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 construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Autorizarea executării construcțiilor 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 incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati fizice.

8. **Reguli cu privire la echiparea edilitara**

8.2. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la rețelele existente sau in cazul in care nu exista posibilitate se vor avea in vedere urmatoarele posibilitati:

- ◆ se vor realiza solutii de echipare in sistem individual
- ◆ beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la rețeaua centralizata, atunci cand aceasta se va executa.

8.1. Realizarea de rețelele tehnico edilitare

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare Conform legislației in vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

8.3. Alimentarea cu apă Este obligatorie racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a localitatii pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesita.

8.4. Canalizarea apelor uzate și evacuare ape pluviale:

- ape uzate - Este obligatorie racordarea la rețeaua de canalizare a localitatii pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesita.

- ape pluviale - apele pluviale de pe strazile propuse vor fi evacuate prin rigole deschise in canalul din apropiere.

8.5. 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 licentiați, în baza proiectului elaborat de aceasta.

În paralel cu rețeaua de telefonie se va amplasa și rețeaua TV în cablu.

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 / combustibil lichid ușor STAS54/83.

8.9. Alimentare cu gaze Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

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 si dimensiunile terenurilor pentru constructii***

9.1. Parcelarea. Suprafata parcelei studiate conform C.F. este 25.400 mp.

9.2. Înălțimea construcțiilor.

Regimul de inaltime este in functie de zonificarea propusa 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.

9.6. Procentul de ocupare a terenului. Conform cu zonificarea propusa 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 si a normativelor in vigoare.

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

Aleile si parcajele personale este de preferat sa se realizeze cu grasbeton.

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.

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

11. **Reguli cu privire la protecția mediului**

11.1. Protecția calității factorilor de mediu

Vor fi interzise în zona activităților 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.

ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

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

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

- Zonă industrială – producție, depozitare, comerț, servicii.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE ZONA INDUSTRIALĂ

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea industrială.

Funcțiunile complementare sunt spațiile din cadrul clădirilor industriale care pot primi destinații legate de producție, depozitare, comerț sau diverse prestări servicii, alimentație publică, servicii, sănătate, sport, joc, recreere etc;

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :

Art. 2. Utilizări permise

Construcții cu funcțiune de servicii, comerț, depozitare, administrativă, spații de prezentare și expunere, spații polifuncționale, reprezentanțe, precum și echipamente legate de funcționarea zonei.

- Unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante.
- Spații verzi amenajate, plantații de protecție
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

Sunt permise funcțiunile de locuire numai pentru personalul angajați, în cazul necesității prezenței permanente.

Construcții pentru activități de mică producție, care nu perturbă confortul zonei.

Art. 4. Utilizări interzise

Sunt interzise funcțiunile de locuință individuală și colectivă, funcțiunile cu regim special (generatoare de poluare majoră - aer, apă, sol)

Art. 5. Interdicții temporare – nu este cazul.

Art. 6. Interdicții definitive – nu este cazul.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h, conform O.M.S. nr. 536 privind aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației;

Art. 8 Amplasarea fata de drumurile publice

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

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

Art. 9 Amplasarea fata de aliniament

Zona de implantare a constructiilor este conform Plansei de Reglementari Urbanistice, anexate prezentei documentatii.

Constructiile trebuie sa fie amplasate la:

- 16,00m din axului proiectat al strazii, fata de drumul propus de 12,00m De1324/3 și De1320,

- 18,50 m fata de traseul liniei electrice LEA 110Kv, existenta in partea nord -est.

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

Art. 10 Amplasarea in interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejuriri si casa poartă (maxim parter);
- circulații carosabile si pietonale;
- parcaje.

Se va respecta obligatoriu o distanță minimă de 4,00 m față de limitele laterale a parcelei în cazul clădirilor ce nu ating aceste limite, și o distanță de 10,00 m de limita din spate a parcelei.

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 8,00 metri. Această distanță se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire sau ferestre.

Clădirile se pot amplasa pe limitele laterale ale parcelei cu calcan, cuplate două câte două, cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă si însorire cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11 Accese carosabile

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil din drum domeniu public, pentru autorizarea executării construcțiilor.

În incinta se vor prevedea alei carosabile, platforme, parcaje ecologice la nivelul solului.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 12 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea accesului pietonal la cladiri.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13 Este obligatorie bransarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesită la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Art. 14 Parcelarea Parcela cu CF 427719 are suprafața de 11.500mp, iar parcela cu CF 427431 are suprafața de 13.900mp.

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

Art. 15 Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime este P+2E

Inaltimea maxima la cornisa H cornisa max.=10.00m.

Art. 16 Aspectul constructiilor

Construcțiile vor fi zugravite folosind alb sau culori calde, pastelate – nuante galben, portocaliu, maron, bej, ocru, albastru, verde.

Construcțiile vor avea acoperisuri tip terasa necirculabila sau șarpantă.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

POTmax.locuinte = 50%

Coeficientul de utilizare a terenului

CUTmax.locuinte = 1,50

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

Art. 18 Parcaje

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

Necesarul de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia si capacitatea cladirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat și R.L.U aferent P.U.G. Municipiul Timișoara. Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului,

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, astfel:

- Pentru construcțiile Sedii de birouri, Construcții financiar-bancare (Sedii de bănci - sediul central, Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane) cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Conform Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 14/19.05.2011, plantatiile ornamentale si spatiile verzi vor fi de min. 20% din suprafata 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 opace, cu înălțime max. 2,0m, dublate de plantatii..

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

3.4. Reguli cu privire la protectia mediului

Art. 21 Protectia calitatii factorilor de mediu

Vor fi interzise in zonă activitațiile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

Pentru constructiile sau echipamentele care prin natura functiunilor pe care le adapostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare (ex. echipamente de aer conditionat peste o anumita dimensiune).

Art. 22 Gestionarea deseurilor Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoii aferentă localității de către regia de salubritate.

URBANISM

Intocmit:
Arh. Loredana Brihac