

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL STR. O.COTRUS NR.TOP.422607**

**I.DISPOZIȚII GENERALE**

**I.1.ROLUL REGULAMENTULUI 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.

**I.2. BAZA LEGALĂ**

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” indicativ GM 010 – 2000 aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T. ;

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996 ;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;

- Legea 319/2006 -SSM

- Hotărârea CJT nr. 87 din 14.12.2004 privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatori teritoriali obligatorii pentru dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din Județul Timiș ;

- Hotărârea CJT nr. 115 din 27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din Județul Timiș

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului ;

- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – indicativ G.M 007 – 2000 aprobat prin Ordinul nr.21 / N / 10.04.2000 al M.L.P.A.T. ;

- Codul civil ;

- Legea nr. 114 / 1996 ( republicata ) a locuintei ;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, (republicata) ;

- Normele metodologice de aplicare ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii ;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii ;

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare ;

- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/ 1996 ;

- Legea nr. 84 din 12 iluie 1996 privind imbunatatirile funciare ;

- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare ;

- Ordonanta nr. 43 / 2000 privind protejarea patrimoniului arheologic ;

- Legea protectiei mediului nr. 137 / 1995, republicata, cu modificarile ulterioare ;

- Legea apelor nr. 107 / 1996 , republicata

- Ordinul nr. 5120 din 10/11/2001 (Ordin 5120/2001) pentru aprobarea Regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, necesare amplasarii obiectivelor de investitii, si a Regulamentului privind continutul documentatiei pentru schimbarea categoriilor de folosinta a terenurilor agricole

- Ordin nr. 214 din 15/03/1999 (ordin 214/1999) pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului ;

- Hotararea nr.101 din 3 aprilie 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și marimea zonelor de protectie sanitara, republicata ;

- Ordonanta nr. 43 din 1997 si Legea nr. 82 din 1998 privind regimul drumurilor, cu modificarile ulterioare ;

- Hotararea nr. 540 din 22 iunie 2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice ;

- Ordonanta de Urgenta nr.195 din 12 decembrie 2002 privind circulația pe drumurile publice ;

- Legea protecției civile nr. 106 din 1996 ;

- Legea nr.212 din 16 decembrie 1997 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor

- Ordinul nr.602 din 2 decembrie 2003 al ministrului administrației și internelor pentru aprobarea Normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții

- Ordonanta nr.47 din 12 august 1994 privind apararea împotriva dezastrelor precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

### **I.3. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL STR. O.COTRUȘ NR.TOP.422607 pentru zona studiată.

Prevederile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul prezentului PUZ.

## **II. GENERALITĂȚI**

### **II.1. TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE:**

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

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

- Zonă industrială mixtă – producție nepoluantă, depozitare, comerț și servicii.

### **II.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI**

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona este cea de zonă industrială mixtă pentru **producție nepoluantă, depozitare și prestări servicii.**

### **II.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**

În afara de funcțiunea de dominantă, aceasta zonă va putea primi funcțiuni complementare, cum ar fi:

- întreprinderi/ateliere de orice fel, servicii publice;
- stații comercializare produse petroliere;
- clădiri sport si agrement.

Pot fi admise:

- locuințe destinate personalului de supraveghere si întreținere precum si locuințe de serviciu;

### **III. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **III.1. 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.
- Stații comercializare produse petroliere
- Clădiri sport și agrement
- Spații verzi amenajate, plantații de protecție
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală –
- Staționari auto

#### **III.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

- Locuințe destinate personalului de supraveghere și întreținere precum și locuințe de serviciu;

cu următoarele condiții: să aibe posibilitatea de a asigura staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni conform normelor

#### **III.3. INTERDICȚII TEMPORARE**

Nu este cazul.

### **III.4. UTILIZĂRI INTERZISE**

Este interzisă amplasarea unităților cu caracter rezidențial și funcțiunile cu regim special (generatoare de poluare majoră - aer, apa, sol) .

## **IV. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **IV. 1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### IV.1.1.Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării Ordinului 59/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

#### IV.1.2.Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

#### IV.1.3.Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa fără retragere de la aliniamentul propus prin PUZ – planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

#### IV.1.4.Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile vor fi amplasate în zona de **implantare a clădirilor**, definită conform planșei REGLEMENTĂRI 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.

Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejmuiri și casa poartă (maxim parter);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face conform planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE, și anume cu o retragere de min. 2,00m.

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).

#### **IV.2.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

IV.2.1.Orice construcție trebuie sa fie accesibila printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor si a protecției civile.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

IV.2.2. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

IV.2.3.Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat in funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

IV.2.4. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor fiind de minim 4m lățime. În cazul construcțiilor ce formeaza curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80m și 4,20m înălțime. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate și trebuie sa fie păstrate libere în permanență.

IV.2.5. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi asigurate de trotuare propuse, cu o lățime de min. 1,00 m.

IV.2.6. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare ( scaun rulant ) - conform prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap NP 51 din 2001.

#### **IV.3.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

IV.3.1.Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare a apei uzate menajere și pluviale și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual, în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa

#### IV.3.2. Realizarea de rețele tehnico edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

#### IV.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

### **IV.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

IV.4.1. Parcelarea. Suprafața parcelei studiate conform C.F. este 4000 mp.

În eventualitatea unei viitoare parcelări adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, respectându-se art. 30 RGU.

IV.4.2. Înălțimea construcțiilor.

Regimul de înălțime maxim propus prin PUZ este P+2E.

Înălțimea la cornișă va fi de maxim 12m.

IV.4.5. 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.

Lucrările tehnice (rețele, conducte de branșament.etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute astfel încât să nu aducă prejudicii aspectului architectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

Fațadele orientate spre str. O. Cotruș vor fi tratate la un nivel estetic ridicat, asemenea unei fațade principale.

#### **IV.5. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI.**

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis 50%.
- Coeficientul de utilizare (C.U.T.) este de maxim 1,8.

#### **IV.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

##### IV.6.1. 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 dale înierbate.

##### IV.6.2. 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.

Procentul minim de spații verzi în cadrul unităților industriale și de depozitare este stabilit la **20% din suprafața parcelei** ( conf. H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, H.C.J. nr. 87 din 2004, H.C.J. nr. 115 din 27.11.2008 ).

##### IV.6.3.Împrejmuiri

Spre frontul stradal se vor realiza împrejmuiri transparente, cu înălțime maximum 2m din care max. 0,60 m soclu plin. Pot fi dublate de plantatii.

Pe limitele laterale și în spate se pot realiza împrejmuiri opace, cu înălțime max. 2,0m, dublate de plantatii..



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

#### **IV.7. REGULI CU PRIVIRE LA PROTECȚIA MEDIULUI**

##### IV.7.1. Protecția calității factorilor de mediu.

Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le adăpostesc sunt provocatoare 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).

##### IV.7.2. Gestionarea deșeurilor

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

Întocmit,

Arh. Rodica Feier

