



S.C. PRO-ARH S.R.L.

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

PRO ARH

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### I. DISPOZITII GENERALE

#### INTRODUCERE

##### **Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Prezentul regulament face parte integranta din Planul Urbanistic Zonal “**P.U.Z. Extindere hala de productie/depozitare si anexe aferente**” pentru terenurile aflate in municipiul Timisoara, Cal. Aradului DN 69 KM 6, Nr. 625 Stg si identificate prin **C.F. Nr. 439777** (rezultat in urma alipirii C.F. Nr. 437082 cu Nr. Cad. 437082 si C.F. Nr. 409906 cu Nr. Cad. Cc 328/1/1/2) si

**C.F. Nr. 420451** cu Nr. Cad. Cc330/1/1/2/1-Cc330/1/1/3/1/5.

In urma realizarii lucrarilor de deviere a canalului Hcn 329/1 autorizat cu A.C. Nr. 999 din 06.08.2014 a fost posibila realizarea unificarii terenurilor identificate prin:

C.F. Nr. **437082** Timisoara, cu Nr. Cad. **437082** in suprafata de **64247 mp**

si C.F. Nr. **409906** Timisoara, cu Nr. Cad **CC328/1/1/2** in suprafata de **22406 mp**.

In urma acestei unificari a rezultat parcela cu C.F. Nr. **439777** Timisoara, Nr. Cad. **439777**, care impreuna cu parcela cu C.F. Nr. **420451**, Nr. Cad. **CC330/1/1/2/1-330/1/1/3/1/5** in suprafata de **9382 mp** genereaza suprafata totala de **96035 mp** pentru care se va realiza Planul Urbanistic Zonal “**P.U.Z. Extindere hala de productie/depozitare si anexe aferente**”.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) al PUZ -ului este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat. Regulamentul cuprinde prevederile generale si apoi specifice pentru zona studiata in cadrul P.U.Z, grupate in capitole. Prevederile sunt redactate sub forma unor articole tratand subiecte distincte.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele zonei studiate.

##### **Articolul 2. BAZA LEGALĂ**

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al PUZ stau în principal:

LEGEA NR. 350/2001, PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI cu modificari ulterioare;

H.G.R. NR. 525/1996, cu modificari ulterioare PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM (RGU).

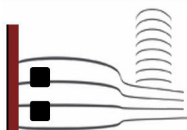
Si asemenea a fost consultat „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” (indicativ GM-010-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000.

Deasemenea a fost luat ca reper H.C.J.Timiș nr. 115/2008 (incl. anexa) privind “Reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș”.

### PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

##### **Articolul 3.**

Prezentul regulament se aplica terenului marcat in planul de reglementari, care face parte integranta din acest regulament si este delimitat dupa cum urmeaza:



**S.C. PRO-ARH S.R.L.**

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

**PRO ARH**

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

## **Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.**

- la Nord – parcela cu nr. Cad. A330/1/1/1 teren arabil, fara constructii
- la Sud - parcela, cu nr. Cad. A328/1/1/1/1 teren arabil, fara constructii si canal de desecare HCN 329/1 deviat
- la Est – drum DN 69 si parcele cu nr. Cad. Cc330/1/1/2/2
- la Vest – canal desecare HCN 308 si parcela cu nr. Cad. A 287/1/2 teren arabil, fara constructii

### **Articolul 4.**

Prevederile prezentului Regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General Timisoara existent, cat si in Planului Urbanistic General nou (“*Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa 3-a elaborare PUG Timisoara*” aprobate prin H.C.L. nr.428/30.07.2013). Pentru zona cuprinsa in prezentul Plan Urbanistic Zonal nu au mai fost elaborate si aprobate conform Legii 50/91 alte regulamente de urbanism cu care prezentul regulament sa vina in contradictie.

## **II. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

### **Articolul 5.**

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ si se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala, functiunea predominanta permitand stabilirea categoriilor de interventie.

Avand in vedere dimensiunea terenului reglementat si faptul ca prin regulamentul prezent se asigura o omogenitatea functionala si morfologica pentru toata zona reglementata se propune o singura **unitate teritoriala de referinta**, ce se contureaza prin strazile propuse si limitele existente:

Conform “*Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa 3-a elaborare PUG Timisoara*” aprobate prin H.C.L. nr.428/30.07.2013, cvartalul se incadreaza in **Unitatea Teritoriala de Referinta UEi** “Zonă de urbanizare – zona de activitati economice cu caracter industrial”, care nu va avea subzone functionale.

### **Articolul 6. BILANT TERITORIAL PROPUS**

| <b>SUPRAFATA TEREN</b>  | <b>SITUATIA EXISTENTA</b> |                | <b>SITUATIA PROPUSA</b> |             |
|---|---------------------------|----------------|-------------------------|-------------|
| Suprafata aferenta circulatilor -carosabil, trotuare, parcare, platforme. | 19466                     | 20.27%         | 19207                   | 20,00%      |
| S aferenta zonei de servicii, productie si depozitare                     | 25822                     | 26,88%         | 54250                   | 56,49%      |
| S aferenta teren neamenajat   | 47517                     | 49,49%         | 0                       | 0.00%       |
| S aferenta spatiului verde amenajat                                       | 3230                      | 3,36%          | 22578                   | 23,51%      |
| <b>TOTAL TEREN</b>  | <b>96035 mp</b>           | <b>100.00%</b> | <b>96035 mp</b>         | <b>100%</b> |



**S.C. PRO-ARH S.R.L.**

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

**PRO ARH**

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

**Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.**

### **III.UTILIZARE FUNCTIONALA si alte POSIBILITATI de UTILIZARE ale TERENURILOR**

#### **Articolul 7. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:**

##### **FUNCTIONEA DOMINANTA :**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de servicii, producție și depozitare, cu un regim de înălțime ce se va încadra în limitele P - P+1E - P+2E max.

##### **FUNCTIONI COMPLEMENTARE :**

Funcțiunile complementare admise zonei sunt :

- Spații verzi amenajate;
- Accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje;
- Rețele și instalații tehnico-edilitare și construcțiile aferente.

#### **Articolul 8. UTILIZARI PERMISE**

- Cladiri cu activități de servicii, producție și depozitare, cladiri administrative
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, întreprinderi mici, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant
- Antreprize, întreprinderi cu specific de producție, cu caracter nepoluant
- Spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico edilitare.

#### **Articolul 9. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

Funcțiunile permise cu condiții în zona reglementată sunt: construcțiile pentru echiparea cu instalații ce se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul inconjurator;

#### **Articolul 10. INTERDICTII TEMPORARE**

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z.

#### **Articolul 11. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE**

Sunt interzise următoarele activități:

- Construcții cu destinație de locuințe;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;

### **IV. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCIILOR SI A PARCELELOR**

#### **REGULI de AMPLASARE, RETRAGERI MINIME si CONFORMARE a CONSTRUCIILOR:**

#### **Articolul 12. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât se vor respecta normele de igienă în vigoare.

#### **AMPLASAREA CONSTRUCIILOR IN INTERIORUL PARCELEI**

#### **Articolul 13. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**



**S.C. PRO-ARH S.R.L.**

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

**PRO ARH**

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

### **Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.**

Accesul rutier se va realiza prin accesul existent in zona DN 69, km 6+400, partea stanga, autorizat de DRDP Timisoara cu autorizatia nr. 5791 din 17.02.2010. Nu se deschide un alt acces.

### **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI**

#### **Articolul 14. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL**

Constructiile sunt retrase de la drumul DN 69 cu minim 121,50 m. Se va prelua zona de protectie a centurii si pozitionarea acesteia.

#### **Articolul 15. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

Zona in care va fi posibila extinderea constructiilor, zona de implant reglementata prin planul urbanistic de fata va avea urmatoarele retrageri:

In cazul halei de productie si cladirilor administrative:

- fata de limita de nord se vor respecta retrageri de min. 16,20 m;
- fata de limita de sud-vest se vor respecta retrageri minime de 10,30 m;
- fata de limita de est se vor respecta retrageri minime de 19,70 m;
- fata de limita de sud se va respecta retrageri minime de 10,65 m.

In cazul anexelor:

- fata de limita de vest se vor respecta retrageri minime de 7,50 m;
- fata de limita de sud se vor respecta retrageri minime de 2,50 m.

#### **Articolul 16.**

Marginile exterioare ale fundatiilor nu vor depasi limitele de proprietate, iar apa meteorica captata de invelitoarea cladirilor va fi drenata exclusiv pe teren propriu.

#### **Articolul 17. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Distanta minim impusa intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela este de 16,00 m (intre hala de productie si anexe).

### **PROCENTUL de OCUPARE al TERENULUI, COEFICIENTUL de UTILIZARE al TERENULUI**

#### **Articolul 18.**

Procentul de Ocupare al Terenului exprima limita maxima a suprafetei permisa sa fie ocupata la sol cu constructii. Vor fi luate in calcul proiectia la sol a cladirilor si anexelor lor, fara suprafetele cailor de acces si stationare, respectiv terase.

In cazul prezentului regulament se va respecta un **P.O.T.** maxim de **56,49%** si un **C.U.T.** de maxim **1**.

### **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

#### **Articolul 19.**

Regimul de inaltime al constructiilor se va incadra in limitele P - P+1E - P+2E max. Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor va fi de 17,44 m.

### **REGULI cu privire la ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII si DRUMURI**

#### **Articolul 20. ACCESE CAROSABILE**

Accesul rutier se va realiza prin accesul existent in zona DN 69, km 6+400, partea stanga, autorizat de DRDP Timisoara cu autorizatia nr. 5791 din 17.02.2010. Nu se deschide un alt acces.



**S.C. PRO-ARH S.R.L.**

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

**PRO ARH**

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

### **Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.**

Lucrarile de drumuri de incinta, platforme si suplimentarea parcajelor existente vor fi realizate conform Avizului Comisiei Circulatie nr. DT2014-000051 din 16.01.2014 cu plansa aferenta; Avizului de Principiu a Directiei Tehnice nr. 33 din 31.01.2014 si Avizul de Principiu al Directiei de Mediu nr. 33 din 21.01.2014 si sunt detaliate in proiectul nr. P1402 din 01.2014, intocmit de S.C DRUMPROIECT CONSULT S.R.L.

Traseul canalului HCN 329/1 a fost deviat pe limita sudica a proprietatii, devierea având A.C. Nr. 999 din 06.08.2014.

Accesul rutier va asigura caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile, de asemenea va fi situat si dimensionat astfel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

### **Articolul 21. ACCESE PIETONALE**

Parcela va avea in mod obligatoriu un acces pietonal de cel putin 1 m latime.

### **Articolul 22. DRUMURI**

Drumurile prevazute in acest **P.U.Z.**, permit satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila si salvare.

La dimesionare se va tine cont de legislatia in vigoare, privind profilul stradal si de categoria strazii.

### **PROPRIETATE PUBLICA**

#### **Articolul 23.**

Rețelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului Timisoara.

Rețelele de alimentare cu energie electrica sunt proprietatea de stat/a societatilor de furnizare de utilitati.

### **REGULI cu privire la ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE**

#### **Articolul 24.**

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, in sistem local, colectiv sau centralizat. Lipsa echiparii cu rețele de apa si canalizare conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentarea cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate, etc.), cu caracter temporar pana la realizarea rețelelor edilitare publice.

#### **Articolul 25. ALIMENTAREA CU APA**

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată are instalații de alimentare cu apă potabilă, și anume, un foraj de adâncime cu  $H = 135$  m și  $\varnothing = 225$  mm cu un debit de  $Q = 4,4$  l/s, existent.

b) Situația propusă.

Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. va fi realizat printr-o extindere a rețelei de alimentare cu apă existentă în incintă, și anume forajul de adâncime cu  $H = 135$  m și  $\varnothing = 225$  mm cu un debit de  $Q = 4,4$  l/s, existent în incintă.

Rezerva de apă de incendiu nu va suferi modificări deoarece, conform P118/2-2003 art. 622, la suprafața parcelei studiate, care are 64,247 ha (deci mai mică de 150 ha), se consideră un singur incendiu simultan, ca și în situația existentă, deci nu este necesară mărirea rezervei de apă. Debitul de apă necesar pentru hidranții de incendiu interiori și exteriori va fi același ca și pentru clădirea existentă deoarece clădirea propusă reprezintă un compartiment de incendiu separat față de clădirea existentă, compartiment de incendiu similar celui existent (volum și arie construită aproximativ egale).



**S.C. PRO-ARH S.R.L.**

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

**PRO ARH**

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

## **Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.**

### **Articolul 26. ASIGURAREA CANALIZARII**

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată există rețele de canalizare ape uzate menajere și pluviale.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

#### **1. Canalizarea apelor uzate menajere**

Sistemul de canalizare ape uzate menajere propus pentru acest P.U.Z. va fi realizat printr-o extindere a rețelei de canalizare existentă în incintă. Apele uzate menajere vor fi colectate prin extinderea sistemului de conducte de canalizare existent al incintei și descărcate în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara.

Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m și H = 2,0 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

#### **2. Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale posibil impurificate rezultate de pe platforma betonată (parcări, căi de acces), după trecerea printr-un decantor – separator de produse petroliere, împreună cu apele pluviale neimpurificate rezultate de pe suprafețele construite vor fi preluate de rețeaua de canalizare ape pluviale existentă în incintă și dirijate spre bazinul de retenție ape pluviale existent în incintă. Bazinul de retenție are, în prezent, un volum de 600 m<sup>3</sup>. În urma realizării PUZ-ului, se va mări capacitatea bazinului de retenție, acesta urmând a avea un volum de 940 m<sup>3</sup>. Din acest bazin, apele pluviale vor fi descărcate controlat, gravitațional sau prin pompare în CS 12B, ca și până acum.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 887,20 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 60.502,05 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

**La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.**

### **Articolul 27. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE**

Se utilizează brășamentele existente.

### **Articolul 28. ALIMENTAREA CU GAZE**

Nu este cazul.



**S.C. PRO-ARH S.R.L.**

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

**PRO ARH**

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

**Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.**

### **Articolul 29. GESTIONAREA DEȘEURILOR**

Gestionarea deșeurilor nu se va modifica față de cea existentă la ora actuală, scopul extinderii fiind acela de a mări spațiile de producție și depozitare, respectiv spațiile administrative actuale. Pentru evacuarea deșeurilor menajere și tehnologice, societatea are încheiate contracte cu unități specializate în eliminarea deșeurilor. Deșeurile rezultate din activitatea de construcție se vor gestiona conform avizului eliberat de Primăria Municipiului Timișoara.

### **ASPECTUL EXTERIOR al CONSTRUCȚIILOR**

#### **Articolul 30.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă. Construcțiile noi trebuie – prin proporții și configurația fațadei, cât și volumetric, să se subordoneze caracterului general de zonă de servicii, producție și depozitare, și să asigure prin înălțime, formă, și dimensiunile sale o continuitate în caracterul zonei.

#### **Articolul 31.**

Este interzisă folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Execuția finisajelor și calitatea lor trebuie să respecte normele calitative aflate în vigoare.

### **REGULI cu privire la AMPLASAREA de PARCAJE, SPATII VERZI si IMPREJMUIRE**

#### **Articolul 32. PARCAJE**

Se vor asigura numărul de parcuri necesare fiecărei funcțiuni în interiorul parcelei conform prevederilor din Regulamentul General de Urbanism și legislației în vigoare.

Amplasarea parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității în caz de incendiu.

#### **Articolul 33. SPATII VERZI**

Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 23,51% din suprafața terenului ca spațiu verde. Zona în lungul drumurilor, va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului.

Se prevede o zonă de minim 5,00 m de spațiu verde de protecție a canalului de desecare.

#### **Articolul 34. IMPREJMUIRI**

Se recomandă împrejmuiri transparente, dublate eventual de împrejmuiri vegetale.

Este permisă autorizarea următoarelor tipuri de împrejmuiri: împrejmuiri transparente din grilaje metalice, plasa din sarma, cu stalpi metalici; înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2.00 m de la nivelul trotuarului, eventual cu soclu plin de 0.30-0.60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcției.

Intocmit :

arh. Laura Tifan Gy