

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROL R.L.U.

Regulamentul aferent PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA DE SERVICII, DEPOZITARE SI INDUSTRIE IN EXTRAVILAN TIMISOARA cuprinde prescripții cu privire la restricții și permisiuni care sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. Regulamentul este parte integrantă a PLANULUI URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA DE SERVICII, DEPOZITARE SI INDUSTRIE IN EXTRAVILAN TIMISOARA și se aprobă odată cu acesta.

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau în principal:

- H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- Legea apelor nr.107/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- OMS nr. 59/1997 pentru aprobarea normelor de igienă;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- HCJ Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicilor urbanistici din Județul Timis;
- OG 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament cuprinde reglementari obligatorii cu privire la modul de amplasare a constructiilor, spatiilor verzi, parcajelor si drumurilor, profilele acestora, coeficienti de utilizare a terenurilor, solutii de echipare edilitara pentru zona studiata în vederea autorizarii acesteia.

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Pentru zona studiata distributia functiunilor este urmatoarea:

#### **PARCELA CU SERVICII, DEPOZITARE SI INDUSTRIE**

##### ***Functiuni permise:***

Pentru aceasta parcela functiunile permise sunt cu caracter de servicii, depozitare si industrie definite prin: intreprinderi cu caracter nepoluant (noxe), centre logistice, centre depozitare, ateliere de asamblare componente, comert en detail sau en gros, showroom, service auto, birouri, servicii de alimentatie publica, spatii de cazare, reprezentante, prestari servicii diverse, agentii, cladiri sport si agrement, statii comercializare produse petroliere etc.

##### ***Functiuni complementare:***

Locuinte destinate personalului de supraveghere si intretinere, locuinte de serviciu sau protocol, amplasare constructii cu destinatie sociala (sanitare).

##### ***Dotari complementare:***

Parcaje si instalatii edilitare.

##### ***Functiuni interzise:***

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: locuinte individuale si colective, gospodarie comunala, cimitire, depozite deseuri si agro-zootehnice.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata sau formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Depozitarea controlata a deșeurilor;
- Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- Refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore.

#### **Protectia calitatii apelor**

Terenul luat in studiu nu dispune de un sistem centralizat de canalizare si epurare a apelor menajere. Se propune extinderea retelelor de canalizare in zona obiectivului, prin

intermediul surselor financiare provenite din fondurile structurale, apa menajera reziduala urmand a fi dirijata catre aceasta.

Apele meteorice de pe suprafetele betonate vor fi colectate prin guriile de scurgere proiectate, spre separatorul de produse petroliere si bazinul de retentie iar preaplinul este deversat prin reseaua pentru ape meteorice in canalul ANIF HCn 1228.

### **Protectia calitatii aerului**

Terenul fiind in extravilanul localitatii Timisoara, calitatea aerului este buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru cladirile ce urmeaza a fi edificate, va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea) alimentate cu GPL, vor fi amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cosuri de fum corespunzatoare.

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privind protectia mediului:

- Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

### **Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Activitatea de baza prevazuta in zona, de industrie nepoluanta, depozitari si prestari servicii, nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie. Se evidentiaza astfel amplasarea obiectivelor in zona industriala a municipiului.

### **Protectia solului si subsolului**

Activitatile industriale, de depozitare, de prestari servicii si industrie nepoluanta nu va implica operatii care pot periclita calitatiile solului sau a subsolului. Toate activitatile se desfasoara in spatii inchise, pe suprafete perfect impermeabilizate.

In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului si sanatatea populatiei (rezervoare amplasate in cuve din beton, rezervoare cu pereti dubli, sau cuve de retentie).

### **Gospodaria deseurilor**

Deseurile produse de aceste obiective vor fi preluate de RETIM si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi a localitatii Timisoara.

In timpul executiei obiectivelor, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivului, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de primaria Timisoara.

Deseurile tehnologice rezultate din diversele activitati industriale nepoluante vor fi colectate diferentiat in functie de natura acestora, stocate in recipienti specifici, urmand a fi valorificate prin firmele autorizate in colectarea si gestionarea acestora.

### **Gospodarirea substantelor toxice**

Nu este cazul. In spatiile de depozitare nu se vor stoca substante toxice si periculoase.

Activitatile industriale nepoluante propuse a se desfasura nu implica utilizarea de substante toxice si periculoase.

### **Gestionarea ambalajelor**

Ambalajele rezultate din activitatile curente se colecteaza diferentiat in functie de natura acestora (hartie si cartoane, folie de polietilena, metale), urmand a fi directionate spre firmele de colectare autorizate in baza contractelor de colaborare ce se vor incheia intre societatile comerciale ce isi vor desfasura activitatea.

### **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor industriale, depozitari si prestari servicii, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja spatiile verzi, in interiorul parcelelor, asigurandu-se procentul minim de 25% impus de prin regulamentul general de urbanism (R.G.U.). In incinta zonei studiate prin Planul Urbanistic Zonal.

### **Impactul asupra patrimoniului construit**

Zona adiacenta care face obiectul prezentului PUZ este constituita din teren agricol si reglementata ca zona de servicii, depozitare si industrie conform conform PUZ-uri vecine: PUZ "DE 1205, CALEA SAGULUI, KM 7", PUZ "RECONFIGURARE ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, SERVICII, SHOW ROOM, DEPOZITARE", PUZ "CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE CU CORP ADMINISTRATIV" si PUZ "CALEA SAGULUI (DN 59), KM 7+500 DREAPTA TIMISOARA".

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe amplasamentul prezentului PUZ este in concordanta cu reglementarile PUZ-uri vecine: UZ "DE 1205, CALEA SAGULUI, KM 7", PUZ "RECONFIGURARE ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, SERVICII, SHOW ROOM, DEPOZITARE", PUZ "CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE CU CORP ADMINISTRATIV" si PUZ "CALEA SAGULUI (DN 59), KM 7+500 DREAPTA TIMISOARA".

Aliniamentul propus va respecta constituirea spatiului verde propus.

**Promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA DE SERVICII, DEPOZITARE SI INDUSTRIE IN EXTRAVILAN TIMISOARA, atit în faza de execuție, cât și în cea de funcționare, va genera un impact redus și local asupra calității mediului înconjurător.**

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

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, normativul P118/1999 privind siguranta la foc a constructiilor precum si normative specifice de proiectare pe specialitati sau tip de functiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile in zona si parcaje.

**6. REGULI DE AMPLASARE A CONSTUCTIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Conform reglementarilor aferente prezentului PUZ se propun următoarele:

**Zonele functionale propuse in limita de studiu sunt:**

- **servicii, depozitare si industrie (constructii) 45,00%,**
- **zone verzi si de protectie 20,03+5,00%,**
- **platforme rutiere, alei si parcaje de incinta 23,63%,**
- **drumuri publice 6,34%.**

Suprafete si coeficienti:

- POT: maxim 55% pentru servicii, depozitare si industrie.
- CUT: maxim 1,6 pentru servicii, depozitare si industrie.
- Regim de inaltime: maxim S+P+2E pentru servicii depozitare si industrie.
- Inaltime maxima: H cornisa = 15,0 m, H coama = 16,0 m pentru servicii, depozitare si industrie.
- $S_{\text{teren}} = 10.011 \text{ mp.}$

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- 35 m de la limita noului profil a DE 1293;
- 10 m de la limita posterioara a parcelei;
- 5 m de la limita laterala Sudica a parcelei;
- 10 m de la limita laterala Nordica a parcelei.

Tipul de acoperire:

- sarpanta sau terasa.

La amplasarea constructiilor se vor respecta:

- normele de insorire si iluminat natural;
- distantele minime de siguranta la foc intre constructii si dotarile edilitare respectiv intre dotarile edilitare si limita de proprietate precum si accesele in constructie pentru asigurarea cerintelor de siguranta la foc;
- constructiile nou propuse pentru servicii, depozitare si industrie in regim S+P+2E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de  $\frac{1}{2}$  din H cornisa fata de mezuinile laterale;
- la amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa.

Prin avizele detinatorilor de utilitati din zona amplasamentului sunt impuse urmatoarele retrageri sau restrictii pe orizontala din axa conductelor sau a instalatiilor de pe amplasament:

- zona de protectie LEA 20Kv – 24 m;
- zona de protectie LES 20Kv – 2 m;
- retragere constructii fata de conducta de transport gaze naturale Dn 200 mm SRM Timisoara I – SRM Timisoara II - 20m, respectiv 6 m de la protiunea de retea clasa a 4-a de locatie.
- retragere parcare auto fata de conducta de transport gaze naturale Dn 200 mm SRM Timisoara I – SRM Timisoara II - 6m

- retragere drumuri fata de conducta de transport gaze naturale Dn 200 mm SRM Timisoara I – SRM Timisoara II - 20m

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### ***Accese carosabile***

În zona studiată vor fi prevăzute noi cai de comunicație rutiera care sa asigure accesul în zona. Drumurile ce deserve zona vor fi racordate la DE 1249 DE 1293 si DE 1205/3.

Accesul la parcela din zona studiata se va face direct din DE1293.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate - lucrari rutiere.

### ***Drumuri de incintă***

Drumurile de incintă vor fi proiectate și prevăzute cu marcaje și indicatoare corespunzătoare. Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de un proiectant de specialitate.

### ***Parcaje***

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în incinta.

Pentru construcțiile care au ca activitate servicii, depozitare sau industrie se va respecta legislatia in vigoare cu privire la numarul de parcaje raportate la tipul de activitate desfasurata.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

### **Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării cu utilitati a amplasamentului respectiv asigurarea cu energie electrica, apa potabila si evacuare ape menajere.

Dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice beneficiarul se obliga să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

### **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării zonelor de servicii, depozitare si industrie se propune obligativitatea realizării următoarelor echipări edilitare:

- Asigurarea cu apa potabila a obiectivelor se va realiza prin extinderea rețelei de apa potabila existenta in prezent in Calea Sagului.
- Apele uzate menajere provenite de pe zona studiata se colecteaza prin intermediul rețelei de canalizare si se vor deversa in rețeaua de canalizare a municipiului Timisoara prin extinderea rețelei de canalizare existenta in prezent in Calea Sagului.
- Apele meteorice de pe constructii, drumuri si parcare se vor colecta prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale, separata de rețeaua de canalizare apa menajera si se vor deversa in canalul ANIF dupa ce vor fi trecute printr-un deznisipator si separator de produse hidrocarburi. Acestea vor fi stocate intr-un bazin de retentie propus BR. Preaplinul se va deversa in canalul de desecare HCn 1228. Racordarea la canalul de desecare se face printr-o gura de varsare.
- Pentru zona de servicii, depozite si industrie apele menajere vor fi trecute printr-un separator de grăsimi.

- Asigurarea cu energie electrica a zonei se va realiza prin bransamente la rețeaua de energie electrica adiacent amplasamentului.
- Asigurarea cu gaze naturale a zonei se va realiza prin bransamente la rețeaua gaze naturale aflata in zona.

Pentru rețelele de utilități existente în zonă, lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

Investitorii vor realiza propriile instalații de încălzire. Centrala termica va functiona cu gaz natural sau lemne.

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

Terenurile pentru construcții vor fi dimensionate având în vedere următoarele elemente:

- Frontul stradal la DE 1293 va fi retras cu minim 35 m de la limita carosabilului, zona care se constituie in zona verde;

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Caile de comunicatie ce deserveasc amplasamentul vor avea urmatoarele prospecte:

In zona studiată vor fi prevazute profile corespunzatoare ale cailor de comunicatie rutiera care sa asigure accesul in zona. Noile profile vor avea urmatoarele dimensiuni:

- DE 1205/3 – 35,5 m - compus din: trotuar 2 m, pista biciclete 1,5 m, zona verde 1,5 m, carosabil 7,0 m, zona verde 11,5 m, carosabil 7,0 m, zona verde 1,5 m, pista biciclete 1,5 m si trotuar 2 m;
- DE 1205/3 - 35 m - compus din: trotuar 2 m, pista biciclete 1,5 m, zona verde 1,5 m, carosabil 7,0 m, zona verde 11 m, carosabil 7,0 m, zona verde 1,5 m, pista biciclete 1,5 m si trotuar 2 m;
- DE 1293 – 24 m - compus din: trotuar 2 m, pista biciclete 1,5 m, zona verde 1,5 m, carosabil 7,0 m, carosabil 7,0 m, zona verde 1,5 m, pista biciclete 1,5 m si trotuar 2 m;
- DE 1249 – 17 m - compus din: trotuar 1,5 m, pista biciclete 1,5 m, zona verde 2,0 m, carosabil 7,0 m, zona verde 2,0 m, pista biciclete 1,5 m si trotuar 1,5 m;

Accesul pe parcela A1299/1/15/b/2 se va face din DE 1293 prin intermediul unei bretele de acces.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

### ***Spații verzi și plantate***

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi amenajate. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

De asemenea in interiorul parcelelor rezultate vor fi amenajate ca spatii verzi in suprafata de minim 25% din suprafata totala a parcelei rezultate.

### ***Împrejmuiri***

Este permisă realizarea de împrejmuiri:

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2 m, iar inaltimea soclului nu va depasi 0,5 m;

- opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

Zona studiată este reglementată prin PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMISOARA ca zona pentru servicii, depozite si industrie.

In concluzie zona studiata este definita ca zona de servicii, depozite si industrie dar in prezent amplasamentul se constituie din teren agricol in extravilan.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REF**

#### **ERINTA**

##### **L – locuirea**

Nu este cazul.

##### **IS – instituții și servicii**

Zona studiată va fi prevăzută cu servicii minim 10%.

##### **ID – unități de producție și depozitare**

Zona studiată va fi prevăzută cu depozitare si industrie minim 10%.

##### **C- căi de comunicație**

Zona studiată va fi prevăzută cu cai de comunicație conform capitol II, punct 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

##### **SP – spații plantate, agrement, sport**

Zona studiată va fi prevăzută cu spații verzi amenajate, minim 25% din suprafața de teren rămasă după realizarea drumurilor.

##### **DS – destinație specială**

Nu este cazul.

##### **GC – gospodărire comunală**

Nu este cazul.

##### **TE – echipare edilitară**

Zona studiată va fi prevăzută cu echipări edilitare conform capitol II, punct 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Zona studiată este traversată de magistrale de energie electrică și gaze naturale. Magistrala de gaze naturale se propune a fi deviată conform planșei de Reglementări edilitare.



## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Zona studiată se constituie într-o zonă cu unitati teritoriale de referinta, după cum urmează:

- Zona de servicii, depozitare si industrie, cu regim de inaltime S+P+2E, parcela 1;
- Drumuri publice - parcela 2;

Pentru unitatea functionala aferenta zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

Intocmit,  
arh. HENT Sorin