

BIROU DE ARHITECTURA GEORGE STANCIU

Timisoara, tel 0256 306022 / 0760 283443/0749 373 771

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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 legală

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.

BIROU DE ARHITECTURA GEORGE STANCIU

Timisoara, tel 0256 306022 / 0760 283443/0749 373 771

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit

1.1. Terenurile agricole din extravilan – s-au delimitat conform planșei cu - INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV a PUG și se supun prevederilor art. 3 din R.G.U. (Regulamentul General de Urbanism). Din suprafața totală de 13003,87 ha, care reprezintă teritoriul administrativ al municipiului TIMIȘOARA, 8229,51 ha sunt terenuri agricole. Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al municipiului TIMIȘOARA, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991 (republicată).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de cl. I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, este interzisă. Autorizarea oricărui fel de construcție in extravilan, va avea in vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI, pentru aprobarea “ Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului”.

1.2. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea in vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.1. Autorizarea executării construcțiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și in zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, , căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează in condițiile respectării prevederilor art.11 din R.G.U.

2.2. Toate constucțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe față de rețelele edilitare aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunilor pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

2.3. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Orientarea față de punctele cardinale – igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor 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.

BIROU DE ARHITECTURA GEORGE STANCIU

Timisoara, tel 0256 306022 / 0760 283443/0749 373 771

- 3.2. Amplasarea față de drumurile publice – construcțiile noi se vor autoriza cu respectarea distanțelor 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)
- 3.3. Amplasarea față de aliniament – Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să fie amplasate la distanța propusă prin PUZ față de aliniament, 115m
- 3.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Toate construcțiile vor fi amplasate în zona de implantare a clădirii, 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, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament. Clădirile se vor amplasa la minim 115m față de aliniamentul stradal.

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).

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 4.1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.
- 4.2. 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.
- 4.3. 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.
- 4.4. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau se vor realiza soluții de echipare în sistem individual și beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

- 5.1. Realizarea de rețele tehnico – edilitare

BIROU DE ARHITECTURA GEORGE STANCIU

Timisoara, tel 0256 306022 / 0760 283443/0749 373 771

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către deținătorul rețelei sau de investitor sau de beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

5.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare: conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

5.3. Alimentarea cu apă: este obligatorie racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a localității pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesită.

5.4. Canalizarea apelor uzate și evacuarea apelor pluviale:

- Ape uzate menajare – Este obligatorie racordarea la rețeaua de canalizare a localității pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesită.
- Apele pluviale de pe construcții vor fi colectate și deversate la teren în spațiile verzi.
- Apele pluviale de pe platformele ecologice se vor deversa parțial gravitațional la zona verde adiacentă, parțial se vor infiltra în teren.

5.5. Alimentarea cu energie electrică

Toate lucrările de extindere a rețelei publice și de branșare se vor realiza de către SC ELECTRICA SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

Bransamentele de la rețeaua publică se vor realiza subteran.

5.6. Telefonie. Zona va fi dotată cu rețele telefonice subterane, ce se vor realiza de operatori licențiați, în baza proiectului elaborat de aceasta.

5.7. Rețelele 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, sau electricitatea.

5.8. 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.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

6.1. Parcelarea

Proprietarul terenului supus parcelării va trece în domeniul public suprafețele de teren necesare deschiderii de străzi.

6.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este de P+1

6.3. 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

BIROU DE ARHITECTURA GEORGE STANCIU

Timisoara, tel 0256 306022 / 0760 283443/0749 373 771

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.

6.4. Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este propus a fi de 19% din suprafața totală a parcelei.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

7.1. Parcaje, garaje și anexe

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art. 33 R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

7.2. 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 interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Se vor prevedea spații verzi de 26% din suprafața loturilor noi create.

7.3. Împrejmuiri

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

8. Reguli cu privire la protecția mediului

8.1. Protecția calității factorilor de mediu

Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile de 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.

8.2. 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 gunoiului aferentă localității.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Caracteristici

Zona studiată se încadrează specificului de zonă industrială cu funcțiuni complementare.

Reglementări

CertIFICATELE DE URBANISM ȘI AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVELE PROPUSE PE ACEST TEREN NU SE VOR ELIBERA DECÂT DUPĂ AVIZAREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

BIROU DE ARHITECTURA GEORGE STANCIU

Timisoara, tel 0256 306022 / 0760 283443/0749 373 771

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenurilor în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico – edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate
- Amenajarea teritoriului în corelare cu vecinătățile și cadrul construit existent

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona reglementată este – zona industrială cu funcțiuni complementare

2.2. Utilizări permise

- construire hala, birouri, Schrott auto, platforma depozitare

2.3. Utilizări permise cu condiții

2.4. Utilizări interzise

- este interzisă desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu cea industrială și funcțiunile complementare aferente.
- este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri

2.5. Interdicții temporare

- nu este cazul

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului.

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$$

1. Bilanț teritorial

Pentru teritoriul studiat conform Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 03 din 04.02.2010 se menține o funcțiune de zonă industrială + funcțiuni complementare cu:

- **POT maxim 19%**
- **CUT maxim 0,22**
- **Regim de înălțime P+1**

BIROU DE ARHITECTURA GEORGE STANCIU

Timisoara, tel 0256 306022 / 0760 283443/0749 373 771

- **Spațiu verde 26%, la nivelul loturilor**

Regim de înălțime

Se vor autoriza construcții cu un regim maxim de P+1

V. CONCLUZII – măsuri în continuare

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism ce se va elibera va cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulamentul Local de Urbanism

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit
Arh. Stanciu George