

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## UTR 1 – ZONA ACTIVITATI ECONOMICE – PRODUCTIE SI DEPOZITARE

PLAN URBANISTIC ZONAL "Extindere zonă activități economice – producție și depozitare", extravilan Timișoara, zona DN6 km 564+600 dr, Timișoara – Sănnicolau Mare,

- CF nr.424965, nr. Cad. Cc 190/1/3/4, Top: 24357/1/2 (CF vechi 120749)
- CF nr. 424968, nr. Cad. Cc 190/1/3/1, Top: 24539/1/2 (CF vechi 120749)
- CF nr. 424966, nr. Cad. Cc 190/1/3/3, Top: 24538/1 (CF vechi 120749)
- CF nr. 424969, nr. Cad. Cc 190/1/3/2, Top: 24540/1 (CF vechi 120749)

### 1. GENERALITĂȚI

#### 1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „**Extindere zona activitati economice, producție si depozitare**”, extravilan Timisoara, zona Dn 6. km 564+600 dreapta Timisoara – Sannicolau Mare, jud. Timiș și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE DE URBANISM respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

#### 1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;

- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J. Timiș nr.87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș;
- Hotărârea C.J. Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 (prelungit prin HCL nr.105/27.03.2012);
- PUD “HALĂ PRODUCȚIE”, DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare km 565+600 dr aprobat cu HCL nr.172/18.05.2004
- A.C. nr. 1804/16.08.2004 “Hală producție cu birouri P+1E în incintă împrejmuită; Zona D”
- A.C. nr. 1239/14.05.2007 “Construcții industriale. Extindere hală producție ambalaje și depozitare – etapa a II-a.; Zona C. Se = 12.452mp, St = 32.700mp”
- A.C. nr. 1637/22.09.2010 “Construcții pentru industrie. Construire hală depozitare paleți în regim parter. Zona C, Sc = 311,37mp, St = 32.700mp”

### **1.3. Aprobarea Regulamentului Local de urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal ” **Extindere zona activitati economice, producție si depozitare**”, **extravilan Timisoara, zona Dn 6. km 564+600 dreapta Timisoara – Sannicolau Mare, jud. Timiș** se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timisoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

### **1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, jud. Timiș, constituită din parcelele inscrise in CF nr. 424965, 424966, 424968, 424969

Prevederile P.U.Z. - ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Timisoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în noul P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

## **2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR**

### **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

#### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

### **2.1.1. Terenuri agricole din extravilan**

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea prezentului proiect în faza P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se propune a fi introdus în intravilanul extins al Municipiului Timisoara.

### **2.1.2. Terenuri agricole din intravilan**

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
- Deasemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

### **2.1.3. Resursele subsolului**

- În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

### **2.1.4. Resursele de apă**

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

### **2.1.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

- Consiliul Județean Timiș împreună cu Consiliul Local Timisoara vor identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

### **2.1.6. Zonele construite protejate**

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

## **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **2.2.1. Siguranța în construcții**

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

#### **2.2.2. Expunerea la riscuri naturale**

- Construcțiile și amenajările propuse prin prezentul proiect, se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.)

#### **2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

- Unitățile de construcții și amenajările propuse prin prezenta documentație, se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 220 kV, LEA 110 kV, LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.);

#### **2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

#### **2.2.5. Asigurarea echipării edilitare**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

#### **2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

### **3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **3.1. DOMENIUL DE APLICARE**

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal este propusă a fi introdusă în intravilanul extins al Municipiului Timisoara și are o suprafață totală de 22.800 mp. Suprafața relativ restransă a zonei studiate precum și funcțiunea propusă a condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

Terenul luat în studiu se împarte în următoarele zone funcționale:

- **UTR 1 – ZONĂ ACTIVITATI ECONOMICE, PRODUCTIE SI DEPOZITARE CU CARACTER NEPOLUANT**

- Zonă terenurilor libere în care prezentul studiu nu impune reglementări

S-a urmărit integrarea optimă în sit a propunerilor de zonificare funcțională, ținând cont de potențialul de dezvoltare economico-socială a zonei și de necesitatea protejării mediului.

### **ZONĂ ACTIVITATI ECONOMICE, PRODUCTIE SI DEPOZITARE CU CARACTER NEPOLUANT ( UTR 1 ) are următoarele subzone funcționale:**

**SzP – subzonă producție, depozitare cu caracter nepoluant**

**SzV – subzonă spații verzi amenajate**

### **3.2. UTILIZĂRI PERMISE**

**SzP – subzonă producție, depozitare cu caracter nepoluant**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru **SzP – subzonă producție, depozitare cu caracter nepoluant**

- Spații de producție cu caracter nepoluant, întreprinderi/ateliere de orice fel,
- Depozite cu caracter nepoluant,
- servicii publice
- clădiri administrative, birouri
- Stații comercializare produse petroliere

**SzV – subzonă pentru spații verzi amenajate**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru **SzV – subzonă pentru spații verzi amenajate:**

- spații verzi amenajate
- spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- căi de comunicație - acces carosabile și pietonale la parcele;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel; terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- iluminat public
- construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene
- construcții temporare de alimentație publică și comerț
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră

### **3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII**

Profil funcțional admis cu condiționări pentru **SzP – subzonă producție, depozitare cu caracter nepoluant**

- clădiri de locuit destinate personalului de supraveghere și întreținere precum și locuințe de serviciu
- construcții pentru comerț, servicii;
- spații pentru sport și agrement

### 3.4. INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă e cazul).

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

### 3.5. INTERDICȚII PERMANENTE (DEFINITIVE)

Profil funcțional interzis de ocupare a terenului pentru UTR 1-zona activitati economice - productie si depozitare cu caracter nepoluant:

- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
- activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant, care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros;
- ferme agro – zootehnice, abatoare.

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru SzV – subzonă pentru spații verzi amenajate:

- sunt interzise orice alt tip de construcții decât cele enumerate la funcțiuni permise;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;

### 3.6. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării lucrărilor și echipamentelor de utilitate publică se poate face pe parcelele rezervate pentru spații verzi, cu condiția să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

## 4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### 4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

▪ Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.536/1997.

▪ Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor.

▪ Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului

Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

#### **4.1.2. Amplasarea față de aliniament**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa nr. 69 A03 conținând "Reglementări Urbanistice";
- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 10,0 m fata de aliniamentul drumului de exploatare DE190/2

#### **4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice**

▪ Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

#### **4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

se va stabili o retragere de h/2 fata de limitele laterale ale parcelei dar nu mai puțin de 10,0m, unde h este înălțimea maximă la cornișă.

#### **4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei**

- Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 30,0m față de limita posterioară a lotului.

#### **4.1.6. Lucrări de utilitate publică**

- Construcțiile și echipamentele auxiliare se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (cai de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

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

#### **4.2.1. Accese carosabile**

▪ Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

▪ Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

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

#### **4.2.2. Accese pietonale**

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### **4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică (dacă e cazul),
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
  - se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa (dacă e cazul);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

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

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz, (dacă e cazul).
- Colectarea apelor pluviale de pe drumuri se face prin guri de scurgere laterale. Apele pluviale se trec prin separatoare de nămol-hidrocarburi și sunt apoi colectate în bazinul de retenție și luciul de apă.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari (dacă e cazul).
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

#### **Alimentarea cu energie electrică**

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

#### **Telecomunicații**

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.



### **Rețele termice, alimentare cu gaze**

- Centralele și punctele termice pentru construcțiile administrative vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare (dacă e cazul).
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran (dacă e cazul).
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor (dacă e cazul).
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

### **4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

## **4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

### **4.4.1. Parcelarea**

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Sunt permise reparcelări ale parcelelor destinate producției și depozitării cu caracter nepoluant cu condiția obținerii de parcele cu suprafață mai mare de 3000 mp și front stradal minim de 20.00m

### **4.4.2. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de poziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- Ca regulă generală, înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.  
Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim P+1E
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor este max. 10,50m; înălțimea la coama acoperișului este determinată de dimensiunea construcției.

- Pentru SzV- subzona pentru spații verzi, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5m și respectiv P

#### 4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situație, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.
  - Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
  - Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice activității de club de golf.
  - Materialele pentru învelișuri pot fi realizate din tablă sau materiale bituminoase;
  - Culorile dominante pentru fațadele clădirilor vor fi: alb-gri, sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

#### 4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform *anexei 2* din Regulamentul general de urbanism - RGU .

În cazul prezentului regulament,

- SzP – subzonă producție, depozitare cu caracter nepoluant POT și CUT se stabilesc la:

P+1E                      cu POT 55%                      CUT= 1,1

- în cadrul SzV – subzonă pentru spații verzi amenajate, POT și CUT se stabilesc astfel: pentru construcții temporare de alimentație publică și comerț POT 5% CUT=0.1, pentru construcții socio culturale POT 10% CUT=0.1,

POT maxim reprezintă un indicator de cantitate și este raportul între suprafața construită la sol și suprafața terenului exprimată în procente,  $POT = Sc / St \times 100$ . Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor. CUT maxim reprezintă un indicator de calitate și este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului  $CUT = Scd / St$ .

### 4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

#### 4.5.1. Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:
  - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp: un loc de parcare la 25 mp;
  - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp: un loc de parcare la 150 mp;
  - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp: un loc de parcare la 100 mp;

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
- Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.

#### **4.5.2. Spații verzi și plantate**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 20,00% din suprafața totală a parcelei (industrie și servicii)
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

#### **4.5.3. Împrejmuiri**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul construcțiilor în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m (de la nivelul trotuarului), cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,40m
- De la construcții și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.

Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

- În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

#### **4.5.4. Gestionarea deșeurilor**

- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

## **4.6. BILANT TERITORIAL**

Bilanț teritorial propus

c.f. nr. 424965, 424966, 424968, 424969

<b>U.T.R. 1 ZONA ACTIVITATI ECONOMICE PRODUCTIE SI DEPOZITARE CU CARACTER NEPOLUANT</b>		
<b>ZP – ZONA PRODUCTIE, DEPOZITARE</b>		
CLADIRI	<b>12.540,00 mp</b>	<b>55,00%</b>
<b>ZV – ZONA SPATII VERZI AMENAJATE</b>		
SPATII VERZI AMENAJATE IN CADRUL PARCELEI	<b>4.560,00 mp</b>	<b>20,00%</b>
UTILITATI	<b>228,00 mp</b>	
CIRCULATII, PLATFORME BETONATE	<b>5.472,00 mp</b>	<b>24,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>22.800,00 mp</b>	<b>100,00%</b>

Indici caracteristici

**P.O.T. max. = 55%**

**C.U.T. max. = 1,1**

**REGIM DE INALTIME max. = P+1E**

**hmax = 10,50m**

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate teritorială de Referință.

Șef proiect  
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ