

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr. 279 / 2017

CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism.
2. Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism.
3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 4.a. Utilizarea functionala a terenurilor studiate.
- 4.b. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.
6. Reguli de amplasare si retragere minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile parcelelor pentru constructii si a cladirilor propuse.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata (parcele extravilane Mun. Timisoara - proprietari S.C. MIRFAG TRANS S.R.L., S.C. DEGAMI S.R.L. și S.C. POD CONSTRUCT S.R.L. inscrise CF nr. 419259, C.F. 419227, C.F. 419257, C.F. 419258, C.F. 419406.), in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat.

Terenurile studiate se află în extravilanul municipiului Timișoara si sunt proprietate privată. Prin P.U.G. aflat în curs de elaborare, parcelele studiate au fost propuse pentru a fi introduse în intravilan, în subzona de dezvoltare zonă cu activități economice, comerț, depozitare, servicii, hale și mică producție nepoluantă.

P.U.Z.-ul de față propune parcelarea terenului studiat în vederea dezvoltării zonei de activități pentru logistică, depozitare și servicii, comerț, mică industrie nepoluantă.

Documentația prevede organizarea arhitectural-urbanistica a unei suprafete de 99196 mp. amplasata in extravilanul localitatii Dumbravita si accesul rutier aferent, care cuprinde urmatoarele functiuni:

- Hale depozitare, comerț și pentru mică producție
- Clădiri administrative, birouri;
- Spații depozitare / logistică;
- Spatii exterioare de circulație și platforme de parcare și manevră;
- Accese auto, spatii pentru parcare auto;
- Constructii pentru amenajări edilitare;

Prezentul plan urbanistic zonal propune amplasarea unor hale de depozitare, pentru logistica, de producție, spații pentru servicii, platforme de manevra autovehicule și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Fac **exceptie** de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

În cazul în care ulterior aprobării P.U.Z. apar modificări ale prevederilor acestuia privind regimul de construire (funcțiunea, înălțimea maximă admisă, C.U.T. și retragerea față de aliniament) este necesară elaborarea altei documentații pentru P.U.Z. care se va aviza și aproba după 12 luni de la data aprobării documentației inițiale.

În cazul în care ulterior aprobării P.U.Z. apar modificări ale prevederilor acestuia privind P.O.T. și distanțele față de limitele laterale / posterioare, este necesară elaborarea unei documentații pentru P.U.D, ce se va aviza și aproba după 12 luni de la data aprobării documentației P.U.Z. inițiale.

I. 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- „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 Sanatatii nr. 119 din 4.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;
- 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 potential de edificare urbana 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 și 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 și a publicitatii imobiliare nr. 7/ 1996 ;
- Legea nr. 84 din 12 iulie 1996 privind imbunatatirile funciare ;
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica și 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, și 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 și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și 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 protectiei 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 impotriva dezastrelor
- precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

I. 3. Domeniul de aplicare al REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z se va desfășura după cum urmează:

• Lucrări care necesită autorizație de construire

Pentru lucrări de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z. la construcțiile private / publice (străzi, trotuare, rețele tehnico-ediliare), pe bază de C.U. și D.T.A.C. emise de Consiliul Local cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organele abilitate.

• Lucrări care nu necesită autorizație de construire

Se pot executa fără autorizație de construire lucrări care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente acestora sau aspectul arhitectural al acestora.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II. 1.a. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENULUI STUDIAT

Art. 1 Utilizări permise

Conform hotărârii CJT nr. 115 din 27.11.2008 pentru zonele de depozitare, producție, servicii, întreprinderi / ateliere de producție mici și mijlocii cu caracter nepoluant sunt permise următoarele funcțiuni :

- Spații de producție, întreprinderi / ateliere de orice fel, depozite, servicii publice;
- Spații pentru comerț, servicii către populație;
- Spații pentru depozitare, logistică.
- Clădiri administrative, birouri ;
- Stații comercializare produse petroliere ;
- Spații pentru sport și agrement ;
- Accese auto, spații pentru parcare auto ;
- Construcții pentru gospodărie comunală.

Pot fi admise în mod excepțional :

- Clădiri de locuit destinate personalului de supraveghere și întreținere precum și locuințe de serviciu ;
- Construcții cu destinație socială (sanitară), culturală, precum și edificii de cult, parcuri de distracții ;

Art. 2 Utilizări permise cu condiții :

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:

- să nu producă factori de poluare
- să aibă posibilitatea de a asigura staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni în incinta amplasamentului conform normelor în vigoare.

Art. 3 Interdicții definitive de construire:

Sunt interzise unitățile cu activități industriale poluante, agrozootehnice, abatoare, precum și:

- unități ce prezintă riscuri tehnologice
- depozite de deșeuri
- construcții în perimetrele de protecție ale forajelor de apă potabilă

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

În zona studiată se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale / culturale care sunt protejate prin prezentul regulament :

- spațiile verzi amenajate - minim 20% din suprafața parcelelor;

- culoarul de protecție de-a lungul canalului de desecare ANIF – 10 metri față de marginea acestuia pe terenul studiat.
- vestigiile arheologice (raza = 50m), în cazul descoperirii acestora.

Autorizarea lucrărilor de intervenție sau de construire în zonele protejate cu vestigii arheologice, conform prezentului regulament, este permisă după obținerea avizului privind descărcarea terenului de sarcină istorică.

Zone cu interdicție totală de construire :

- pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în P.U.Z.
- de-a lungul culoarelor de protecție ale rețelelor edilitare în conformitate cu avizele emise către deținătorii acestora.

II. 1 c. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

- **Măsuri propuse – prevenirea / diminuarea riscurilor naturale**

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $b_0 = 3,00$; a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona BANAT fig. 3.4 (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adâncimea minimă de îngheț în zonă este de **0,70 m** conform prescripțiilor din STAS 6054-77.

Terenul studiat nu prezintă urme de surpări sau alunecări de teren. Măsuri și recomandări conform studiu geotehnic :

- Adâncimea minimă $D_f \text{ min} = -2,20 \text{ m}$, de la nivelul terenului
- $P_{\text{conv}} = 200 \text{ kPa}$
- Fundațiile vor fi din beton armat.
- Nu se permite stagnarea apelor pe amplasament
- Executarea trotuarelor în jurul construcțiilor cu panta spre exterior, astfel încât să se asigure evacuarea rapidă a apei din precipitații din jurul construcțiilor.

- **Măsuri de protecție pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare.**

În zona studiată nu se evidențiază riscuri antropice.

- Se interzice depozitarea / deversarea de deșeuri menajare și dejectii animaliere în locuri neautorizate / pe malurile cursurilor de apă / canale de desecare
- Se interzic activitățile cu substanțe nocive în apropierea surselor de apă (pe o rază de 30 m)

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente :

- Alimentarea cu energie electrică
- Asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv.
- Colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajare reziduale și a deșeurilor

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt :

- Rețele tehnico-edilitare
- Străzi, trotuare propuse

II. 2. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Conform art. 17 - R.G U. si anexei nr. 3 - R.G.U., se vor respecta prevederile Normelor de igienă și a Normativelor privind modul de viață al populației : Ordinul 536 din 1997, modificat prin Ordinul nr. 119 / 2014.

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor stabilite conform legii. Construcțiile se vor amplasa la min. 7,50 m. distanță față de marginea carosabilă a drumului de exploatare DE 1205/3.

Amplasarea față de aliniament

- Se vor respecta prevederile art. 23 - R.G.U.
- Față de strada interioară propusă, amplasarea construcțiilor de pe parcelele cu acces de acesta se va face cu o retragere de minim 4,00 m față de marginea drumului interior.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Se vor respecta toate prevederile art. 24 - R.G.U.
- Amplasarea construcțiilor față de limita din spate a parcelelor este de min. 10 m ; inclusiv pentru limitele canalului de desecare ANIF.
- Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale ale parcelelor tine cont de prevederile Codului Civil si ale Normativului de siguranta la foc a constructiilor indicativ P 118 – 99 precum si conform normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 536 din 1997 modificat prin Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii și se vor prevedea la minim 5,00 de limitele laterale ale terenurilor.

II. 3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor fiind de minim 4m lățime. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime. Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate și trebuie să fie pșstrate libere în permanență.

Accese pietonale

- 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.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap 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.

Parcări

- Conform art.33. si anexa 5 din R.G.U.
- Locurile de parcare si garare aferente fiecărei construcții vor fi amenajate obligatoriu în interiorul parcelei.
- Construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează :
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² un loc de parcare la fiecare 150 m² de suprafata construita desfasurata a cladirii ;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la fiecare 100 m² de suprafata construita desfasurata a cladirii ;

II. 4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

- Conform art. 27.din R.G.U.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele centralizate 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 cu caracter provizoriu care respecta normele sanitare si de protectie a mediului cu obligatia racordării construcțiilor la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.
- Orice amenajare proiectată pe teren trebuie realizată în așa fel încât să nu constituie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigole, respectiv la rețeaua de canalizare prevăzută.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

- Vor fi respectate toate prevederile art. 28 R.G.U.
- 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, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Branșarea construcțiilor la rețeaua de apă și canalizare în sistem centralizat după realizarea acestora este obligatorie.

- Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi realizate subteran astfel încât să nu aducă prejudicii aspectului architectural al construcției sau al zonei înconjurătoare. Instalația de telefonie și CATV va respecta aceleași reguli.
- Firidele de branșament vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului architectural al construcțiilor și a zonei învecinate.

Proprietate asupra rețelelor tehnico - edilitare

- Conform art.29 R.G.U
- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau devin proprietate publică indiferent de modul de finantare.

II. 5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE CONSTRUCȚIILOR

Parcelele propuse

- Două dintre parcelele propuse cu acces din drumul de exploatare pentru destinația de activități de depozitare, hale, servicii, mică producție, platforme au o suprafață de 14383 mp, respectiv de 9662 mp., excepție făcând cele trei parcele cu acces de pe drumul interior, cu suprafețe de 4496, 4497 și 4339 mp..
- Frontul stradal al parcelelor este în conformitate cu forma terenurilor, adâncimea parcelelor fiind în toate cazurile mai mare ca și lățimea.
- Parcelele sunt accesibile sau direct de pe drumul de exploatare, sau dintr-un drum interior care se află pe o parcelă de asemenea în proprietatea beneficiarilor.

Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este de P+3 max. (pentru corpuri administrative). ; P+1 ; P (și eventual demisol cu spații tehnice).
- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor conf. Ord. nr 119/2014 pentru aprobarea "Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei" pentru a nu aduce prejudicii clădirilor din vecinătate sub aspectul însoirii acestora.
- Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși cota de +16.00 m față de cota terenului.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor respecta prevederile art 32 din R.G.U. și următoarele reguli:

- 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.
- Toate parcelele construibile învecinate cu Drumul de exploatare DE1205/3 vor avea obligația de a trata fațadele orientate spre acesta la un nivel estetic ridicat, asemenea unei fațade principale.

Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Conform H.C.J. Nr. 87 din 14.12.2004 si H.C.J. nr. 115 din 27.11.2008:

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis este de 55%.
- Coeficientul de utilizare (C.U.T.) este de maxim 1.50.

II. 6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**Spatii verzi**

Conform art. 34 si anexa 6 din R.G.U.

- Se vor realiza spații verzi de aliniament in lungul străzilor. Se recomandă realizarea spațiilor verzi plantate între aliniamentul stradal și clădiri, cu scopul protejării impotriva poluării.
- 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).

Imprejmuiri

Se vor realiza imprejmuiri transparente pe limita de proprietate cu înălțimea maximă de 2,00 m.

ÎNTOCMIT :

Arh. Waldar Fackelmann