

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL ZONA SERVICII – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROL R.L.U.

Regulamentul aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, 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 - ZONA SERVICII - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, și se aprobă odată cu acesta.

2. BAZA LEGALĂ a elaborării

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

- o H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism (actualizată);
- o Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- o Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată);
- o Legea fondului funciar nr. 18/1991 (actualizată);
- o Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- o Legea nr. 107/1996 Legea apelor (actualizată);
- o Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- o Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- o Codul Civil (actualizat);

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 reglementări obligatorii cu privire la modul de amplasare a construcțiilor, spațiilor verzi, parcajelor și drumurilor, profilele acestora, coeficienții de utilizare a terenurilor, soluții de echipare edilitară pentru zona studiată în vederea autorizării 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:

(UTR - RrM1) - ZONA CU PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURARII – ZONA SERVICII.

PARCELE CU SERVICII P+2E (parcela 1)

Funcțiuni permise:

Pentru aceasta parcela functiunile permise sunt cu caracter de servicii definite prin: comert en detail, showroom, birouri, spatii administrative pentru firme, cabinete medicale, cabinete notariale, birouri de avocatura, servicii de alimentatie publica (pentru maxim 20 de persoane si cu acordul vecinilor implicati), spatii de cazare (cu circuit inchis si cu acordul vecinilor implicati), reprezentante, prestari servicii diverse, agentii si locuinte de protocol, cu urmatoarele conditii:

- o activitatea de depozitare (inclusiv depozitarea in cadrul altor activitati) sa se desfasoare numai in interiorul constructiilor;

Funcțiuni complementare:

Spatii verzi si circulatii auto.

Dotari complementare:

Parcaje aferente zonei de dotari si instalatii edilitare.

Funcțiuni interzise:

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarie comunala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice si industriale poluante sau orice activitate ce poate genera zgomot, noxe, vibratii sau trafic greu (inclusiv pentru functiunile permise), altele decat cele permise.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

- o diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)
- o prevenirea producerii riscurilor naturale;
- o depozitarea controlata a deșeurilor;
- o organizarea sistemelor de spatii verzi;
- o refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- o eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore.

Protectia calitatii apelor

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor, se consideră că prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

Apele meteorice de pe suprafețele betonate vor fi colectate prin gurile de scurgere proiectate, spre separatorul de produse petroliere și bazinul de retenție iar preaplinul este dirijat în rețeaua de canalizare a localității după 45 de minute de la oprirea ploii.

Protectia calitatii aerului

Terenul fiind în intravilanul localității Timisoara, calitatea aerului este foarte bună, lipsind elementele de poluare.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pentru acest complex de locuințe și servicii va fi asigurată cu ajutorul unor echipamente cu funcționare pe energie electrică.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare privind protecția mediului:

- > Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- > STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- > Ordonanța de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de baza prevazuta în zona de locuire colectiva, servicii, comerț nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotelor.

Pentru zona de descarcare se va întocmi un studiu de zgomot iar după caz se vor amplasa panouri de protecție.

Protectia solului si subsolului

Activitatea de locuire nu va implica operații care pot periclita calitățile solului sau ale subsolului.

Gospodarirea deseurilor

Deșeurile produse de acest obiectiv, ce se vor executa în această zonă vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare în locuri indicate de către administrația locală.

În timpul execuției obiectivelor și a organizării de șantier, materialele se vor aproviziona în baze proprii și se vor aduce în șantier numai în măsura punerii în operă.

În timpul lucrării de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra protejării factorilor de mediu.

Excesul de pământ și moloz, rămase din timpul construcției vor fi evacuate în zonele de umpluturi indicate de administrația locală.

Gospodarirea substantelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Ambalajele rezultate din acest obiectiv vor fi preluate de firme autorizate în domeniu și depuse pentru neutralizare în locuri indicate de către administrația locală.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Funciunile propuse sunt compatibile cu vecinatatile existente locuinte colective, rezidentiale si economice.

Pe parcela adiacenta amplasamentului studiat se va amenaja un spatiu verde public cu locuri de joaca pentru copii. Amenajarile vor fi suportate de veneficiarul investitiei.

Spatiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihna (banci) si locuri de joaca pentru copii.

Impactul asupra patrimoniului construit

Zona adiacenta care face obiectul prezentului PUZ este constituita:

- o Zona studiata este definita prin reglementarile PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zona cu parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii (RrM1).
- o Zona 1 de vecinatate este definita prin reglementarile PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zona construita protejata, locuire colectiva in ansambluri (ZCP Lc_A).
- o Zona 2 de vecinatate este definita prin reglementarile PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu);
- o Zona 3 de vecinatate este definita prin reglementarile PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zona activitati economice P.U.Z. Shopping City Timisoara (Ec/PUZ);
- o Zona 4 de vecinatate este definita prin reglementarile PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zona cu parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii (RrM1).

Promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL - PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL atît în faza de execuție, cat și în cea de funcționare, va genera un impact redus și local asupra calității mediului înconjurător.

2. 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 privind siguranta la foc a constructiilor precum si normative specifice de proiectare pe specialitati sau tip functiune.

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

3. REGULI DE AMPLASARE A CONSTUCTIILOR și RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conform reglementarilor aferente prezentului PUZ se propun următoarele:

Zonele servicii propuse în limita de studiu (UTR RrM1) sunt:

o **servicii: 0,7155 ha (100,00%);**

Suprafețe și coeficienți:

o POT - maxim 40% pentru servicii.

o CUT - maxim 2,40 pentru servicii.

o Regim de înălțime:
- maxim P+2E pentru servicii.

o Înălțime maximă:
- H maxim = 15,0 m.

o S teren: 7.155 mp.

o Alinierea construcțiilor propuse va fi de:
- 4 metri de la limita de proprietate de la stradă;
- 10 metri de la limita de proprietate posterioară a parcelei (fata de partea cea mai departata).

o Tipul de acoperire:
- terasă sau șarpantă cu panta minimă 25° și maximă 35°.

o Capacitati:
- 1 constructie;
- 10 angajati;
- 89 locuri de parcare.

Repartizarea suprafețelor:

o 2500 mp – construcții servicii;
o 1155 mp – spații verzi amenajate in incinta;
o 3500 mp – platforme rutiere, alei și parcaje de incintă.
7155 mp

La amplasarea constructiilor se vor respecta:

o normele de insorire si iluminat natural;
o 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;

Prin avizele detinatorilor de utilitati si altor avizatori din zona amplasamentului nu sunt impuse retrageri si restrictii:

Prin lucrarile de proiectare se vor respecta toate reglementarile si normativele cu privire la utilitati si drumuri.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Accesul la parcelele din zona studiata se face din Calea Sagului.

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată va fi întocmită 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 va fi întocmită de un proiectant de specialitate.

Prospectele stradale sunt detaliate în capitolul REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII - Parcele pentru drumuri publice.

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 dotari și servicii se va respecta legislația în vigoare cu privire la numărul de parcaje raportate la tipul de activitate desfășurată.

Pentru construcțiile care au ca activitate serviciile de cazare se va prevedea un loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare.

La proiectarea locurilor de parcare din incinta, corelate cu funcțiunea, se va respecta legislația în vigoare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării cu utilități a amplasamentului respectiv asigurarea cu energie electrică, apă potabilă și evacuare ape uzate menajere.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării zonei de servicii se propune obligativitatea realizării următoarelor echipări edilitare:

- o asigurarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza redimensionarea bransamentului extinderea rețelei centralizate de apă potabilă a localității.
- o apele uzate menajere provenite de pe amplasamentul studiat se colectează prin intermediul rețelei de canalizare de incinta și se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității, printr-un racord.
- o apele pluviale de pe construcții vor fi colectate prin rețeaua de canalizare ape pluviale, separată de canalizarea apă menajera, și stocate într-un bazin de retenție, iar apele pluviale de pe drumurile și parcarile propuse vor fi colectate prin rigolele de scurgere amplasate pe marginea platformelor rutiere în rețeaua de canalizare ape pluviale și vor fi trecute printr-un deznisipator și separator de produse petroliere înainte de stocarea lor în același bazin de retenție. Preaplinul apelor meteorice colectate în bazinul de retenție se va deversa în rețeaua de canalizare administrată de AQUATIM S.A., la 45 de minute de la terminarea ploii.
- o pentru zona de servicii în care funcționează punctele de alimentație publică, apele menajere vor fi trecute printr-un separator de grăsimi;
- o Asigurarea alimentării cu energie electrică a investiției se va face din rețeaua de joasă tensiune aflată adiacent amplasamentului, prin refacerea bransamentului.
- o asigurarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza refacerea bransamentului la rețeaua de gaz natural adiacentă amplasamentului.

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

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

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Parcele pentru constructii

Terenurile pentru construcții au fost dimensionate avand în vedere următoarele elemente:

- o limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- o frontul stadal sa fie mai mic decat adancimea parcelei;
- o retragere obligatorie de 4 m de la limita proprietatii dispre Calea Sagului respectiv 4 m de la limita proprietatii laterale si minim ½ din inaltimea constructiei propuse.

Parcele pentru drumuri publice

Nu au fost propuse strazi noi.

Lucrarile de cadastru aferente imobilului studiat prin prezentul PUZ se va face conform planselor anexate.

7. 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.

Pe parcela adiacenta amplasamentului studiat se va amenaja un spatiu verde public cu locuri de joaca pentru copii. Amenajarile vor fi suportate de veneficiarul investitiei.

Spatiile verzi vor fi amenajate cu alei, locuri de odihna (banci) si locuri de joaca pentru copii.

Împrejmuiri

Este permisă realizarea de împrejurimi:

- o transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor fata de limita de proprietate laterala sau posterioara, cu inaltimea de maxim 2 m, iar inaltimea soclului nu va depasi 0,5 m;
- o Nu se admit imprejurimi ale parcelelor la limita de proprietate principala.

Aspectul împrejurimilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

8. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona studiată este reglementata prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA ca ca zona cu parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii (RrM1) iar in prezent se defineste ca zona de locuinte individuale si multifamiliale de dimensiuni mici.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA

L – locuirea

Nu este cazul.

IS – instituții și servicii

Pe terenul care face obiectul PUZ sunt prevazute servicii.

ID – unități de producție și depozitare

Nu este cazul.

C- căi de comunicație

Zona studiata este prevazuta cu cai de comunicatie conform planse - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

SP – spații plantate, agrement, sport

Zona studiata este prevazuta cu parcele individuale pentru zone verzi conform capitol II, punct 7. - reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri.

DS – destinație specială

Nu este cazul.

GC – gospodărire comunală

Nu este cazul.

TE – echipare edilitară

Zona studiata este prevazuta cu echipări edilitare conform capitol II, punct 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Zona studiată se constituie într-o unitate teritoriala de referinta respectiv zona servicii, astfel:

(UTR - RrM1) - Zona cu parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii – zona servicii:

(a) Parcela 1 - servicii;

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

Intocmit,
arh. HENȚ Sorin

