

FOAIE DE CAPĂT

R.L.U. AFERENT P.U.Z.

Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ,
PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Beneficiari: **CTPARK BETA SRL**
în sat Dragomiresti-Deal, comuna Dragomiresti Vale, tarla 76-78,
cladirea B, parter, biroul 1

Proiectant: **S.C. ARTKRAFT S.R.L. ,**
Timisoara, Str. Ion Barac, nr.16

Amplasament: jud. TIMIȘ, mun. **TIMIȘOARA,**
CF. Nr. 418262, CF. Nr. 438942

Nr. proiect: **208/2021**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborarii: **Mai 2021**

CUPRINS

- **I. DISPOZIȚII GENERALE**
 1. Rolul R.L.U.
 2. Baza legală a elaborării
 3. Domeniul de aplicare

- **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public
 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**
 11. Unități și subunități funcționale

- **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

- **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

- **VI. CONCLUZII**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII.

AMPLASAMENT: jud. Timiș, mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, C.F. Nr. 418262, C.F. Nr. 438942

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul P.U.Z.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.

1.4. După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.

2. Baza legală a elaborării

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:

- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată.
- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea fondului funciar Nr. 18/1991, republicată.
- Codul Civil.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 179/N/16.08.2000.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000.
- O.M.S. 119/2014 completat de O.M.S. 994/2018.
- Ordinul Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001.
- Ridicare topografică pentru zona studiată.
- Studiul geotehnic.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism se aplică în autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor amplasate în zona studiată prin P.U.Z.

3.2. Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în jud. Timiș, în intravilanul mun. Timișoara, zona Calea Buziașului, zonă industrială.

3.3. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei:

- La Nord teren viran, proprietar și nr. cadastral neidentificat // prelungirea Str. Magnus

- La Sud drumul de exploatare DE 1549/6
- La Vest drumul de exploatare DE 1554/2
- La Est teren arabil intravilan, proprietate privată

Limita zonei studiate este figurată în planșa *Reglementări urbanistice* a Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activitate propuse și este evidențiată în planșa *Reglementări urbanistice*; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor.

În perimetrul amplasamentului studiat este reglementată funcțiunea de **depozitare, logistică, producție nepoluantă și servicii**.

Prevederile prezentului regulament se aplică fiecărei parcele precum și pe loturile rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

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

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

1. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural.

2. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existenței în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.

3. Aspectul exterior al clădirilor.

Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului vecinătăților siturilor, peisajelor naturale sau urbane prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca cele principale și în armonie cu acestea.

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

4. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

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

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 considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fi 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 Construcții;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- HG nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- HG nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT 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. Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiune de servicii și depozitare se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de căile de circulație, în funcție de intensitatea traficului și categoria străzii.

3. Executarea lucrărilor de construire în zonele de servitute și de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă. Autorizația de Construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de deținătorii de gospodării. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului.

4. Procentul de ocupare a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos. Procentul maxim de ocupare a terenului este de **POT_{max} = 70,00 %**.

5. Coeficientul de ocupare a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului stabilită în aliniatele de mai jos. Coeficientul maxim de ocupare a terenului este de **CUT_{max} = 2**.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

1. Orientarea față de punctele cardinale.

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă amplasarea spre nord a spațiilor utilitare, depozite, anexe, etc.

2. Amplasarea față de aliniament.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Clădirile propuse se vor amplasa cu retragere în aliniamentul propus prin documentație, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii. :

- Nord: față de str. Magnus, la o distanță de 10,00m măsurată de la limita de proprietate a drumului.
- Sud: față de drumul de exploatare De 1549/6, la o distanță de 15,00m măsurată de la limita de proprietate a drumului.
- Vest: față de drumul de exploatare De 1549/2/2, la o distanță de 5,00m măsurată de la limita de proprietate a drumului.

Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejmuiri și casa poartă (maxim parter).
- construcții temporare/ provizorii.
- clădiri și instalații edilitare.
- circulații carosabile și pietonale.
- parcaje.

3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Se pot amplasa mai multe construcții/clădiri pe aceeași parcelă, cu condiția asigurării compatibilității funcțiilor.

4. Amplasarea clădirilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

5. Amplasarea clădirilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei.

Distanța de la o clădire până la limita de proprietate din Est va fi de minimum 5,00m, dar nu mai puțin de H/2.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării O.M.S. nr. 119/2014, completat prin O.M.S. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6. Amplasarea clădirilor în raport cu căile de circulație.

6.1 În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

6.2 În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje;
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

6.3 În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și avizul deținătorilor de drum, conform prevederilor legale (lit.d, art.10, L50/1991).

Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri (excepție fac doar cabinele poartă în regim de maxim P și construcțiile temporare/provizorii) față de căile de circulație incluse în trama stradală este de:

- 10,00 m de la aliniamentul străzii actual sau proiectat, față de Str. Magnus (Nord).
- 15,00 m de la aliniamentul străzii actual sau proiectat, față de De 1549/6 (Sud).
- 5,00 m de la aliniamentul străzii actual sau proiectat, față de De 1549/2/2 (Vest).

7. Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

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. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P 118/1998.

2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiunilor și caracterului urbanistic al zonei.

3. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

4. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

1. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, conform prevederilor art. 28 din R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.

2. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente.
Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.

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

4. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

5. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

1. Pentru a fi construit, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

1. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă, cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.

2. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei în care este amplasată construcția.

3. Se va trata ca spațiu verde minim 20,00% din suprafața totală a fiecărei parcele.

4. Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor de circulație publice.

5. Împrejuririle se vor realiza conform cu împrejuririle din zonele industriale, având obligatoriu latura spre stradă transparentă.

6. Pe spațiile verzi din zona funcțională **SV** (spații verzi) se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere = maxim 10,00% din suprafața totală a spațiului verde.

7. Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de *Reglementări Urbanistice* din P.U.Z.. Zona studiată în P.U.Z., care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată distinct:

PDS - ZONĂ DE PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, SERVICII

SV- ZONĂ DE SPAȚII VERZI

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

Reglementările specifice pentru fiecare zonă funcțională se subordonează prevederilor din Regulamentul General de Urbanism.

PDS - ZONA DE PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII

1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei: unități pentru depozitare, logistică, servicii, producție nepoluantă care nu necesită autorizație de mediu - activități care nu se regăsesc în Anexa 1 din O.M. 1798/2007 sau activități ce se regăsesc în Anexa 1 din O.M. 1798/2007, dar fără a îndeplini aspectele menționate la observații, cu obligația respectării legislației de protecția mediului în vigoare la momentul obținerii autorizației de construire.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Administrative- birouri, sedii companii.
- Servicii diverse: cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, comerț.
- Unități complementare destinate comerțului și serviciilor
- Gospodărie comunală.
- Accese pietonale și carosabile.
- Spații verzi amenajate.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 3. Utilizări permise.

- Construcții cu funcțiune de producție/industrie nepoluantă - funcțiuni care nu necesită autorizație de mediu - activități care nu se regăsesc în Anexa 1 din O.M. 1798/2007 sau activități ce se regăsesc în Anexa 1 din O.M. 1798/2007, dar fără a îndeplini aspectele menționate la observații, cu obligația respectării legislației de protecția mediului în vigoare la momentul obținerii autorizației de construire., servicii, comerț, depozitare, administrativă, spații de prezentare și expunere, spații polifuncționale, reprezentanțe, precum și echipamente legate de funcționarea zonei.
- Spații verzi amenajate, plantații de protecție, amenajări sportive.
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări.
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții.

Sunt permise funcțiunile de locuire minimale numai pentru personalul angajat, în cazul necesității prezenței permanente.

Art. 5. Interdicții temporare.

Nu există interdicții temporare de construire.

Art. 6. Interdicții definitive.

- Unități ce prezintă riscuri tehnologice.
- Construcții de locuințe.
- Este interzisă amplasarea construcțiilor pentru creșterea animalelor.

Art. 7. Procentul de ocupare al terenului.

Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 70,00%.

Coeficientul de utilizare a terenului va fi 2,00.

Art. 8. Înălțimea construcțiilor.

Regimul maxim de înălțime admis este S+P+3E. Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită

la 20,00m, respectiv H_{max} . cornișă= 18,00m

SV - SPAȚII VERZI

1. Delimitare

Zona este delimitată conform planșei de Reglementări Urbanistice.

2. Caracteristici

Zonele verzi vor fi amplasate:

- în zona de **Nord** a parcelei, în zona de retragerere de **10,00m** față de trama stradala a străzii Magnus.
- în zona de **Sud** a parcelei, în zona de retragerere de **15,00m** față de trama stradala a De 1549/6, ca zonă de protecție între funcțiunea industrială și cea de locuire.

3. Reglementări

Pe spațiile verzi din zona funcțională **SV** (spații verzi) se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere = maxim 10,00% din suprafața totală a spațiului verde.

Este permisă amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (stații pompare, posturi de transformare firdie electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere etc.) cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Se pot amplasa drumuri, rețele edilitare, plantații, elemente de signalistică fără a periclita vizibilitatea participanților din trafic.

4. Organizarea sistemelor de spații verzi

- din punct de vedere al mediului natural, prin intervenția propusă nu sunt distruse plantații sau ecosisteme valoroase pentru mediu, ci din contră, sunt propuse zone verzi noi cu plantări de arbori și vegetație.
- spațiile verzi propuse sunt prevăzute ca spații verzi compacte și spații verzi de aliniament. Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcarri sau alte construcții definitive. Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizata, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*).

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.)

Limitele U.T.R.-urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

VI. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUN. TIMIȘOARA și ține cont de prevederile planurilor urbanistice aprobate în zonă.

Întocmit,
arh. Bianca Luca