

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.

Hotărârea de guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – indicativ GP038/99 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999.

Ghid 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.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

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.

Codul civil.

Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.

Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Legea nr. 114/1996, privind locuințele, republicată.

Alte acte normative conexe

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiata in plansa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenurile identificate prin CF 453181 (2797 mp) si CF 453182 (5594 mp) in suprafata totala de **8391 mp** se afla in **extravilanul municipiului Timisoara, jud.TIMIS** – proprietar Tepes Beatrice.

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa

obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul stradal :

Se va crea un nou aliniament stradal fata de drumul propus. Parcelele se vor retrage 5.00 m fata de zona cedata in vederea realizarii drumurilor de acces.

b) Amplasarea constructiilor in raport cu retragerile laterale si posterioare :

Constructiile din cadrul parcelelor nr. 1,2,3 si 4 se vor retrage 6.00 m fata de limita posterioara estica.

Parcela nr. 1 va avea retragere laterala stanga obligatorie conform aliniamentului propus fata de limita nordica a zonei studiate si nu va avea retragere laterala dreapta.

Parcelele nr. 2 si 3 nu vor avea retrageri laterale obligatorii.

Parcela nr. 4 va avea retragere laterala dreapta obligatorie 12.00 m fata de limita sudica a zonei studiate si nu va avea retragere laterala stanga.

7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

Parcelele propuse vor avea minim un acces auto. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Accesurile pietonale vor fi prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie la curtile interioare.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local dupa caz.

Retelele de apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in bazine de retentie si spatiul verde aferent lot.

Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei pentru uz menajer și pentru refacerea rezervei de incendiu la construcțiile propuse va fi sistemul centralizat de alimentare cu apă al Municipiului Timisoara.

Din punct de vedere al alimentării cu apă pe strada Locotenent Ovidiu Balea la cca. 540m distanța de amplasament, la est, există rețea stradală de alimentare cu apă. Se propune extinderea rețelei existente de apă pe domeniul public până în dreptul amplasamentului.

Canalizarea menajeră

Din punct de vedere al canalizării, pe strada Locotenent Ovidiu Balea la cca. 560m distanța de amplasament, la est, există un canal menajer. Se propune extinderea rețelei de canalizare până în dreptul amplasamentului.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse vor fi preluate de conducte menajere de incintă și descarcate într-un camin de racord și în final la stația de epurare a municipiului Timisoara.

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe platformele betonate și parcuri vor fi colectate de o rețea de canalizare, trecute prin separator de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție propus spre amplasare conform planului de situație.

Apă pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompă (pe o distanță de cca 15 m), până la canalul de desecare aflat în sudul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o gură de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

Apele de ploaie cazute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate conventional curate.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană de joasă tensiune pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

Postul de transformare propus se va putea alimenta, inserat, dintr-un post de transformare existent, în vecinătatea zonei studiate, în sistemul intrare-iesire. Soluția de racordare se va stabili de către Operatorul de Distribuție Zonal (E-Distribuție Banat).

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Iluminat public

Se propune amplasarea de stalpi metalici. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in saptura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Canalizație telecomunicații

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale. Evacuarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Prin PUZ-ul de fata se propune unificarea celor 2 terenuri reglementate si apoi dezmembrarea in 4 parcele si o zona cedata in vederea realizarii drumurilor de acces. Parcelele de la nr. 1 la nr. 4 vor avea destinatia de zona servicii productie si depozitare.

Formele parcelelor sunt in general rectangulare si trapezoidale, cu suprafete cuprinse intre 1743 mp si 2041 mp. Dimensiunile parcelelor vor respecta Plansa de Reglementari.

10. Reguli cu privire la amenajari exterioare (amplasarea de spatii verzi, imprejmui, parcar si garaje)

Se va prevedea o zona verde conform Plansei de Reglementari, in suprafata minima de 2098mp, reprezentand 25% din suprafata totala a parcelelor initiale.

Se va prevedea pentru parcarile de la sol un pom la fiecare 6 locuri de parcare.

Imprejmuirea va fi cu un soclu de 60 cm si o parte transparenta la strada , semi-opaca

sau opaca catre vecini, cu o inaltime maxima de 3 m. Portile imprejuririlor situate in aliniament se vor deschide fara afectarea spatiului public.

Se vor realiza parcaje pentru autoturisme si autovehicule de transport marfa in functie de normele in vigoare.

In functie de natura si tipul investitiei beneficiarul va actiona in stricta concordanta cu prevederile normelor generale si specifice de protectia muncii, a cerintelor PSI privind proiectarea si utilizarea constructiilor.

La cladiri se va asigura accesul masinilor de interventie.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati functionale

Parcelele vor avea urmatoarele functiuni:

A// Zona servicii productie si depozitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

A// Zona servicii productie si depozitare

A1. Generalitati

Art.1 Zona functionala propusa

- servicii productie si depozitare

A2. Utilizarea functionala

Art A2.1. Utilizări admise:

(01) Productie nepoluanta, productie de tip lohn in care produsul final este realizat prin montajul subansamblurilor primite;

(02) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază;

(03) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc...

(04) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial.

Art A2.2 Utilizări admise cu condiții:

(05) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite;

(06) Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public;

(07) Parcaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;

Art A2.3 Utilizări interzise:

(08) Locuire de orice tip;

(09) Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;

(10) Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc...

(12) Garaje în clădiri provizorii.

(13) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

(14) Constructii provizorii de orice natură.

(15) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

A3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art.3 Orientarea fata de punctele cardinale:

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Deseurile generate din activitatea propusa a se desfasura vor fi preluate de operatori autorizati.

Depozitarea deseurilor menajere se va face în pubele amplasate în spatii special amenajate acoperite si la o distanta de cel puțin 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit ale cladirilor invecinate. Ridicarea si transportul acestora se va realiza periodic de catre o firma de salubritate autorizata in baza unui contract.

Art.4 Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru accesul spre parcelele 1,2,3 si 4 se va ceda o suprafata de 1108 mp in vederea realizarii drumului de acces. Accesul spre noul drum propus se face din spre str. Lt. Ovidiu Balea – DN59A.

Art.5 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

-nu este cazul.

Art.6 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

-nu este cazul.

Art.7 Amplasarea fata de aeroporturi

- terenuri situate in zona II de referinta // Aerodrom Cioca.

- conditiile de amplasare fata de Aerodromul Cioca vor fi stabilite conform avizului AACR.

Art.8 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

-nu este cazul.

Art.9 Amplasarea fata de aliniament se va face cu urmatoarele retrageri:

Se va crea un nou aliniament stradal fata de drumul propus. Parcelele se vor retrage 5.00 m fata de zona cedata in vederea realizarii drumurilor de acces.

Art.10 Amplasarea in interiorul parcelei

Constructiile din cadrul parcelelor nr. 1,2,3 si 4 se vor retrage 6.00 m fata de limita posterioara estica.

Parcela nr. 1 va avea retragere laterala stanga obligatorie conform aliniamentului propus fata de limita nordica a zonei studiate si nu va avea retragere laterala dreapta.

Parcelatele nr. 2 si 3 nu vor avea retrageri laterale obligatorii.

Parcela nr. 4 va avea retragere laterala dreapta obligatorie 12.00 m fata de limita sudica a zonei studiate si nu va avea retragere laterala stanga.

A4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 Accese carosabile

-se va asigura obligatoriu minim 1 acces carosabil pe parcela.

Art.12 Accese pietonale

-accesele pietonale sunt prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

-profilul strazilor publice prevede realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile conform profilelor transversale prezentate.

A5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.13 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

-alimentarea cu apa a obiectivului propus se va face prin bransarea la conducta de apa existenta in mun. Timisoara.

-canalizarea menajera obiectivului propus se va face prin racordare la rețeaua de canalizare existenta in mun. Timisoara.

-apele pluviale de pe strazi se vor colecta prin intermediul unor rigole stradale deschise propuse, trecute prin separatoare de hidrocarburi si descarcate in bazinele de retentie ape pluviale.

-firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art.14 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

-Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului de salubritate, accesibil din spațiul public.

Art.15 Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico – edilitare

-rețelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.

-rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

-indiferent de modul de finantare a executarii rețelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

A6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.16 Parcelarea

-parcelele vor avea forma rectangulara si trapezoidala cu dimensiunile prevazute in plansa de reglementari.

-parcelele se vor putea unifica cu conditia pastrarii indicilor urbanistici raportati la parcela rezultata, adica POT maxim =60% CUT maxim = 1,2

Art.17 Inaltimea constructiilor

-se propune un regim maxim de inaltime de P+2E partial. Suprafata construita in regim de inaltime P+2E nu va depasi 25% din totalul suprafetei construite propuse. Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 15,00m. Pentru obiecte tip totem se accepta H. max 25.00 m

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă reglementată.

Art.18 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și așezări urbane existente.

Se vor folosi următoarele tipuri de materiale:

FATADE: termosistem cu tencuială decorativă, fațade ventilate cu profile de tablă culoare mată, panouri sandwich cu profile de tablă în culoare mată, lemn, piatră. Nu se accepta materiale lucioase.

TERASA: terasă verde, membrana hidroizolantă, pavaj beton, pavaj piatră, deck, tablă culoare mată, panouri sandwich cu profile de tablă în culoare mată. Nu se accepta materiale lucioase.

Art.19 Procentul de ocupare al terenului

POT maxim =60% CUT maxim = 1,2

A7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și pietonale, împrejuriri

Art.20 Parcaje

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Art.24 Spații verzi.

Se va prevedea o zonă verde minimă în suprafața totală de 2098 mp reprezentând 25% din suprafața zonei studiate.

Art. 25 Imprejuriri

Împrejmirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 3m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 3 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Intocmit

arh. Mircea Crăculeac

