



3HStudio

Address:

St. C. Porumbescu No.90
Timișoara 300489
Timiș, Romania
www.3hstudio.ro
office@3hstudio.ro

Phone:

0040.356.801.882

Fax:

0040.356.801.883

J35/2655/2005

RO17866843

RO74BTRL03601202666144XX
Banca Transilvania

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - Construcție hale depozitare,
C.F. 404982 Timișoara, Calea Săcălazului

**3HStudio****Address:**

St. C. Porumbescu No.90
Timișoara 300489
Timiș, Romania
www.3hstudio.ro
office@3hstudio.ro

Phone:

0040.356.801.882

Fax:

0040.356.801.883

J35/2655/2005

RO17866843

RO74BTRL03601202666144XX
Banca Transilvania

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub forma de prescripții și recomandări, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat, în vederea urmăririi și aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

2. Baza legala

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, H.G.525/27 iunie 1996, republicată (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiată.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea și executarea construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice cadrului urban al localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

4.2. Amplasarea construcțiilor se va face având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic. Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisă.

**Address:**

St. C. Porumbescu No.90
Timișoara 300489
Timiș, Romania
www.3hstudio.ro
office@3hstudio.ro

Phone:

0040.356.801.882

Fax:

0040.356.801.883

J35/2655/2005

RO17866843

RO74BTRL03601202666144XX
Banca Transilvania

- 5.2. Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe fata de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.
- 5.3. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1. Orientarea fata de punctele cardinale - Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural. Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii Ordinului 59/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- 6.2. Amplasarea față de drumurile publice - construcțiile noi se vor autoriza cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).
- 6.3. Amplasarea față de aliniament - Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să fie amplasate la aliniamentul propus prin PUZ.
- 6.4. Amplasarea in interiorul parcelei - Toate construcțiile vor fi amplasate în zona de implantare a clădirii, definită conform planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE din PUZ, cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.
Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.
- 7.2. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.3. Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.
- 7.4. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.



8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate se vor avea în vedere următoarele posibilități:

8.1.1. se vor realiza soluții de echipare în sistem individual;

8.1.2. beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;

8.2. 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.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

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

8.4. Alimentarea cu apă

Este obligatorie racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a localității pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesită.

8.5. Canalizarea apelor uzate și evacuarea apelor pluviale:

8.5.1. Ape uzate - Este obligatorie racordarea la rețeaua de canalizare a localității pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesită.

8.5.2. Ape pluviale - Apele pluviale de pe străzile propuse vor fi evacuate prin rigole deschise în canalul din apropiere.

8.6. Alimentarea cu energie electrică

Toate lucrările se vor realiza de către SC ELECTRICA SA, conform proiectelor realizate de aceasta.

8.7. Telefonie

Zona va fi dotată cu rețele telefonice subterane, ce se vor realiza de operatori licențiați, în baza proiectului elaborat de aceștia.

În paralel cu rețeaua de telefonie se va amplasa și rețeaua TV în cablu.

8.8. Rețele termice

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan / combustibil lichid ușor STAS54/83.

8.9. Alimentare cu gaze

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu periclitizează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului.



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

9.1. Parcelarea

Suprafața parcelei studiate conform C.F. este 5254 mp.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime este în funcție de zonificarea propusă prin PUZ.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Sunt interzise imitațiile stilistice sau de materiale.

9.4. Procentul de ocupare a terenului

Conform cu zonificarea propusă prin PUZ.

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

10.1. Parcaje, garaje și anexe

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor necesare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.

În cazul garajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Aleile și parcajele personale este de preferat să se realizeze cu grasbeton.

10.2. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje.

10.3. Împrejurimi

Împrejurimile trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

11. Reguli cu privire la protecția mediului

11.1. Protecția calității factorilor de mediu

Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul. Pentru construcțiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumită dimensiune).

**3HStudio****Address:**

St. C. Porumbescu No.90
Timișoara 300489
Timiș, Romania
www.3hstudio.ro
office@3hstudio.ro

Phone:

0040.356.801.882

Fax:

0040.356.801.883

J35/2655/2005

RO17866843

RO74BTRL03601202666144XX
Banca Transilvania

11.2. Gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic de către regia de salubritate locala în zona pentru depozitarea gunoiului aferentă localității.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone si subzone functionale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerintelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z..

Soluția urbanistică, propune următoarea zonificare:

- Zonă industrială – producție, depozitare, comerț, servicii.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCALDE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCTIONALE ZONA INDUSTRIALĂ

1. Generalitati

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea industrială.

Funcțiunile complementare sunt spațiile din cadrul clădirilor industriale care pot primii destinații legate de producție, depozitare, comerț sau diverse prestări servicii: alimentație publică, servicii, sănătate, sport, joc, recreere etc;

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei :

Art. 2. Utilizari permise

- Construcții cu funcțiune de servicii, comerț, depozitare, administrativă, spații de prezentare și expunere, spații polifuncționale, reprezentanțe, precum și echipamente legate de funcționarea zonei.
- Unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante. Spații verzi amenajate, plantații de protecție.
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri.
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală.

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

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

Construcții pentru activități de mică producție, care nu perturbă confortul zonei.

Art. 4. Utilizari interzise

Sunt interzise funcțiunile de locuință individuală și colectivă, funcțiunile cu regim special (generatoare de poluare majoră - aer, apa, sol).

Art. 5. Interdicții temporare – nu este cazul.

Art. 6. Interdicții definitive – nu este cazul



3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 7. Orientarea fata de punctele cardinale

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1½h, conform O.M.S. nr. 536 privind aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

Fac excepție construcțiile pentru post trafo, S.R.M.S..

Art. 9. Amplasarea față de aliniament

Zona de implantare a construcțiilor este conform planșei de Reglementări Urbanistice, anexate prezentei documentații.

Construcțiile trebuie să fie amplasate la:

- 8,50m din axului proiectat al străzii, față de drumul propus de 7,00m

Art. 10. Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

- împrejuriri și casa poartă (maxim parter);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje.

Se va respecta obligatoriu o distanță minimă de 4,00m față de limitele laterale a parcelei în cazul clădirilor ce nu ating aceste limite, și o distanță de 10,00 m de limita din spate a parcelei.

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri. Această distanță se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire sau ferestre.

Clădirile se pot amplasa pe limitele laterale ale parcelei cu calcan, cuplate două câte două, cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și însorire cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11. Accese carosabile

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil din drum domeniu public, pentru autorizarea executării construcțiilor.



În incintă se vor prevedea alei carosabile, platforme, parcaje ecologice la nivelul solului.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P118/1998**.

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

Art. 12. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea accesului pietonal la cladiri.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 13. Este obligatorie branșarea construcțiilor ce prin specificul lor o necesită la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Art. 14. Parcelarea

Parcela cu C.F. 404982 Timisoara are suprafața de 5254mp.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art. 15. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este P+1E+M.

Înălțimea maximă la cornișă H cornișă max.=12.00m.

Art. 16. Aspectul construcțiilor

Construcțiile vor fi zugrăvite folosind alb sau culori calde, pastelate – nuanțe galben, portocaliu, maron, bej, ocru, albastru, verde.

Construcțiile vor avea acoperișuri tip terasă necirculabilă sau șarpantă.

Art. 17. Procentul de ocupare a terenului

POTmax.locuinte = 55%

Coeficientul de utilizare a terenului

CUTmax.locuinte = 1,50

3.5. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 18. Parcaje

Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului sau în demisol/subsol.

Necesarul de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația și capacitatea clădirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat și R.L.U. aferent P.U.G. Municipiul Timișoara. Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului.

Art. 19. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi va fi stabilită în funcție de destinația spațiilor din clădirea propusă conform RGU aprobat prin HG 525/1996 republicată 2002, astfel:

- pentru construcțiile sedii de birouri, construcții financiar-bancare (sedii de bănci - sediul central, sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane) cuprinse în anexa nr. 1 la RGU la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

**3HStudio****Address:**

St. C. Porumbescu No.90
Timișoara 300489
Timiș, Romania
www.3hstudio.ro
office@3hstudio.ro

Phone:

0040.356.801.882

Fax:

0040.356.801.883

J35/2655/2005

RO17866843

RO74BTRL03601202666144XX
Banca Transilvania

Conform Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 04/09.09.2009, plantațiile ornamentale și spațiile verzi vor fi de min. 25% din suprafața terenului.

Art. 20. Împrejmuiri

Spre frontul stradal se vor realiza împrejmuiri transparente, cu înălțime maximum 1,80m, din care max. 0,60m soclu plin. Pot fi dublate de plantații.

Pe limitele laterale și în spate se pot realiza împrejmuiri opace, cu înălțime max. 2,0m, dublate de plantații.

Se interzice folosirea sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la executarea împrejmuirilor.

3.6. Reguli cu privire la protecția mediului**Art. 21. Protecția calității factorilor de mediu**

Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

Pentru construcțiile sau echipamentele care prin natura funcțiilor pe care le adapostesc sunt provocatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumită dimensiune).

Art. 22. Gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierii aferentă localității de către regia de salubritate.

Verificat
Arh. Cristina BOGDAN

Intocmit:
Arh. Olimpiu FORȚ

