



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării	: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA INDUSTRIALA, SERVICII SI DEPOZITARE
Nr. proiect	: 468/2016
Beneficiar/Proprietar	: EUROWINDOW S.R.L.
Elaborator	: TECTONICS ART S.R.L..
Data elaborării	: DEC. 2017

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ Zona de servicii si depozitare, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

“ZONA DE SERVICII SI DEPOZITARE” EXTRAVILAN TIMISOARA, JUDETUL TIMIS, CF 427323

RLU aferen PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii **REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM** al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/ 91 republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 104/2011 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014
- Legea 247/2005 privind circulatia juridica a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- Codul civil
- PUG Timisoara
- Studiu geotehnic

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat: **nr.Cad 427323 extravilan Timisoara.**

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ - Zona de servicii si depozitare», se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice U03/05, ce face parte integranta din prezentul regulament, astfel:

- la Nord: Str. Ovidiu Cotrus
- la Sud: DE 1294 (pamant) in curs de amenajare
- la Est: teren proprietate privata A1283/3
- la Vest teren proprietate privata , parcela nr.cad.407895 (A1283/1)

Nr. crt.	Proprietari	Nr. CF	Nr. top	Suprafata totala din CF
1.	Societatea EUROWINDOW S.R.L.	427323	427323	2700 mp

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

Funcțiunea principală a zonei este **servicii si depozitare** iar principalul beneficiar al activității de reglementare este beneficiarul dar și comunitatea .

Principiile și elementele care stau la baza pastrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice
- înălțarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediu și sănătatea oamenilor
- amenajarea cf. normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere inerte
- crearea unui program-cadru prin care să fie implicate inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZARI PERMISE

Pentru zona de servicii și depozitare este permisă construcția următoarelor funcțiuni:

- construcții cu funcțiune mixtă, de servicii, comercială, de mică producție neopoluantă (IT, manufacturiera, producție mobilier , tâmplărie, reparații echipamente uz casnic) și de depozitare de prezentare și expunere
- clădiri administrative, birouri;
- construcții ce adapostesc funcțiuni de servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații profesionale, fundații, reprezentanțe etc.;
- spații verzi amenajate și plantații de protecție/aliniament
- parcaje și drumuri de deservire
- construcții și instalații tehnico – edilitare ce deservește zona

Art.4.2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Este permisă realizarea de spații pentru alimentație publică și cu condiția și asigurarea locurilor de parcare pe parcele cf. legislației .

Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu – pt modificări de amplasament , sau Proiect Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de înălțime, al utilizării permise, a POT și CUT.

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de ap, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul se urmeaza a trece in domeniu public .

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Este interzisa amplasarea de locuinte individuale sau colective, de unitati ce prezintă riscuri tehnologice , a anexelor gospodaresti pentru cresterea animalelor, a fermelor agrozootehnice, a depozitelor de deseuri. Este interzisa amplasarea altor functiuni decat cele permise.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii , proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de productie si servicii.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.5.1.Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora. Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 .

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor având destinatia stabilita in PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere de maxim **16,20 m fata de strada Ovidiu Cotrus, conform plansei U-03** Reglementari urbanistice .

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

- a. Distanța acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim 2,00 m cu respectarea Codului Civil
- b. Cladirile principale se vor amplasa la minim 10,0 m fata de limita posterioara a lotului.
- c. Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Art.7.1. ACESE CAROSABILE

- a. Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.
- b. La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,50m inaltime.

Art.7.2. ACESE PIETONALE

- a. Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- b. La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Art.8.1. RACORDAREA LA REțeleLE EDILITARE PROPUSE

a) Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la rețelele de apa, canalizare si energie electrica.

Art.8.2. REALIZAREA DE REțele EDILITARE

a) Realizarea de rețele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial conform Planului de actiune aprobat. Lucrarile de racordare si bransament in rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA REțeleLOR EDILITARE

a) Rețelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.

b) Rețelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.

c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

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

Art.9.1. PARCELAREA.

a. Proprietarii terenului vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi conform PUZ.

b. In eventualitatea unei viitoare dezmembrari adancimea parcelelor va fi mai mare sau egala cu latimea , respectandu-se art.30 RGU,cu conditia respectarii indicatorilor urbanistici si a functiunii aprobate

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime, general impus, este de min. parter , maxim **parter si un etaj**.

Inaltimea la cornisa va fi de maxim 8 m.

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

b. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural-conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Art.9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.).

P.O.T. - maxim admis **55%**

C.U.T. – maxim admis este de **1.5**

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ,PARCAJE, IMPREJMUIRI

Art.10.1. PARCAJE

a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii , caracteristice fiecarei functiuni.

- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje (incluse in cladirile principale) vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.10.2. SPATII VERZI

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de zona verde. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- c) Spatiul plantat pe parcela nu va fi mai mic de **20%** din suprafata lotului.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute.

Art.10.3. IMPREJMUIRI

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal se vor realiza imprejmuii transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea pot fi dublate sau realizate cu gard viu, cu soclu de maxim 60 cm.
- c) Pe lateral si spatele parcelei se pot realiza imprejmuii opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricole din extravilanul localitatii, propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Terenul studiat cuprinde o zona functionale majora si anume:zona industriala, servicii si depozitare

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este **de ZONA INDUSTRIALA ,SERVICII SI DEPOZITARE.**

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii principale, dezvoltarea propusa cuprinde :

- spatii verzi, plantatii de protectie;
- circulatii;
- echipamente tehnico – edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc :

Ei – ZONA INDUSTRIALA SERVICII SI DEPOZITARE P+2E, POT = 55% CUT 1.5

C – CAI DE COMUNICATIE

ZV – ZONA VERDE

TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Zona studiata este inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta industriala, pentru care se aplica regulile prezentului Regulament si se va integra in PUG Timisoara.

Întocmit,
arhitect CARMEN NICORICI-CALANCE