

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: **ZONA INDUSTRIALA, DEPOZITARE SI SERVICII**

Nr. pr.: **2213.04.1**

Faza: **PUZ (Plan Urbanistic Zonal)**

Data: **Noiembrie 2017**

Beneficiar: **SC FLEXTRONICS ROMANIA SRL**

Proiectant general: **SUBCONTROL srl**

Proiectant de specialitate: **PLANCONTROL srl**

VITAMINA SRL

DISPOZITII GENERALE

Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Planul Urbanistic Zonal inpreuna cu Regulamentul Local de Urbanism devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescriptii generale la nivelul zonei studiate
- Prescriptii specifice la nivelul zonelor functionale

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata si numai cu acordul beneficiarului si a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si a proiectantului general.

Baza legala a elaborarii

- Planul de amenajare al teritoriului national
- Planul de amenajare a teritoriului judetean Timis
- PUG Timisoara
- PUG Timisoara (in lucru)
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Legea 50/1991 – privind autorizarea executarii constructiilor

- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor

Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea constructiilor rezidentiale pentru zona inclusa in studiu.

Pe baza aceleiasi documentatii PUZ se vor elabora documentatiile de parcelare a terenului conform plansei de reglementari.

Zonificarea functionala propusa a fost stabilita in functie de categoria de activitati pe care beneficiarul le-a dorit prin tema de proiectare si in conformitate cu prevedrile Certificatului de Urbanism nr. 542/20.02.2017.

Zonificare functionala

Zona functionala a fost stabilita in plansa de reglementari urbanistice (plansa A04). Pentru integrarea in zona a constructiilor se va tine seama de normele de igiena aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997.

Zona studiata in baza prezentului PUZ are urmatoarea zona functional (conf. PUG2012, aflat in curs de avizare):

UEi- Zona de urbanizare- Zona cu activitati economice cu caracter industrial

Caracterul zonei

Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus Spații urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și cvasiindustrial pe terenuri neurbanizate - greenfield.

Reglementări pentru spațiul public

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Utilizarea funcțională

Utilizări admise:

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:

- producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- 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
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
- formare profesională
- poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare

Utilizări admise cu condiții:

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.

Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

Utilizări interzise:

Locuire de orice tip.

Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

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

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile -fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

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

Condiții de amplasare, echipare și configurare

Caracteristicile parcelelor:

Structura parcelară se conservă de regulă. Operații de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp
- să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Amplasare față de aliniament:

De regulă aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul PUG prevede mutarea aliniamentului.

Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 10m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6m.

Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform PUG

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6m.

Circulații și accese

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform regulamentelor în vigoare.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale.

Înălțimea maximă admisă:

La cornișă înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.

Regimul de înălțime nu va depăși $(1-2S)+P+4$.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și așezări urbane existente.

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

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 urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Spații libere și spații plantate:

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 22,2% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Locația spațiilor verzi de poate modifica după necesitatea dezvoltărilor (ex: necesitatea de parcuri suplimentare, modificări de alei, amplasarea echipamentelor edilitare) cu condiția ca suma spațiilor verzi să nu scadă sub 22,2% din suprafața totală.

Împrejurimi

Împrejurimile spre spațiul public vor putea 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 sau vor fi în totalitate transparente.

Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,20m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent.

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

Indici de ocupare și utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT 60%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

CUT 1,2

Spatiu verde minim:

22,2%

Intocmit,

Arh. Daniel Tellman

