

TIMIȘOARA 300079, str. Remus nr.7/a ap. 5 tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ- DEPOZITARE, BIROURI, PARCAJE SI PRODUCTIE,
extravilan Timișoara zona Freidorf,

C.F. 414113 cad 414113 (CF vechi 4622 Freidorf cad. A1316/16) Timișoara,
S teren - 20.000m²

BUGA VIOREL ȘI BUGA LAURA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM **aferent P.U.Z.**



Reglementări Construcții pentru Depozitare, birouri, parcaje și producție – max. P+2E

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate și delimitate de: Canalul Hcn 1300 la est, drumul de exploatare De1193 la vest, parcela 1316/15 la nord, parcela A1316/17 la sud.

Limita zonei studiate este figurată în planșa U02 REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 2.00 ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone industriale nepoluante, pentru depozitare, birouri, parcaje și producție cu un procent de ocupare maximă a terenului de 55%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul municipiului Timișoara.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din R.G.U. cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la:



- art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- 3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:
 - art. 21 – parcelare
 - art. 22 – înălțimea construcțiilor
 - art. 23 – aspectul exterior
 - art. 24 – procentul de ocupare al terenului
- 3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:
 - art. 25 – parcaje
 - art. 26 – spații verzi
 - art. 27 – împrejurimi.

Construcții pentru Depozitare, birouri, parcaje și producție

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Tipuri de subzonă funcțională**

În zona studiată se întâlnesc:

- **Construcții pentru industrie nepoluantă – depozitare, producție, birouri, servicii, comerț, și parcaje aferente**
- spații verzi de aliniament.

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de construcții industriale nepoluante, cu producție și spații aferente pentru birouri, depozitare și servicii.

Art. 3. **Funcțiunile complementare** admise ale zonei:

- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări permise**

- instituții, servicii și echipamente publice
- sedii firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- spații de prezentare și expunere
- construcții industriale cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante: activități producție nepoluantă, fără flux tehnologic / manufacturiere (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, mobilier, etc.), respectând condiția ca nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
- parcaje, parking-uri
- spații publice plantate, parcuri, grădini publice, cu amenajările specific: alei pietonale, pergole, monumente de artă plastică, mobilier urban, fântâni
- comerț sau spații pt. alimentație publică de mici dimensiuni, pentru angajați și vizitatori



Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător. În zona de protecție a LEA 20kV, se pot amplasa construcții doar cu respectarea condițiilor din studiul de coexistență.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- stații de întreținere auto; stații de alimentare carburanți
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare
- construcții și amenajări care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei
- depozite de deșeuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică
- instalații chimice integrate,
- instalații industriale pentru producerea celulozei din cherestea sau alte materiale fibroase similare, producerea hârtiei și a cartonului, cu o capacitate de producție de cel puțin 200 tone/zi.
- producerea și prelucrarea metalelor, mineralelor
- activități din industria chimică: tratarea produselor intermediare și obținerea produselor chimice, producerea pesticidelor și a produselor farmaceutice, vopselelor și lacurilor, elastomerilor și peroxizilor,
- activități din industria alimentară: fabricarea uleiurilor și a grăsimilor vegetale și animale; ambalarea și conservarea produselor animale și vegetale; fabricarea produselor lactate; fabricarea malțului și a băuturilor alcoolice; fabricarea produselor de cofetărie și a siropului; abatoare; instalații industriale pentru fabricarea amidonului; fabrici de făină și ulei de pește; fabrici de zahăr.
- activități din industria textilă, a pielăriei, a lemnului și hârtiei: instalații pentru pretratarea (operații ca spălare, înălbire, mercerizare) sau vopsirea fibrelor ori textilelor; instalații pentru tăbăcirea/argăsirea pieilor și blănurilor; instalații de producere și prelucrare a celulozei
- depozite de fier vechi, de vehicule uzate, inclusiv deșeuri de vehicule.
- **construcțiile în zona de protecție a liniei electrice aeriene LEA 20Kv doar cu respectarea condițiilor din studiul de coexistență.**

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014 actualizat. Se recomandă orientarea spațiilor astfel încât să se asigure însorirea birourilor.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Se va ține cont de zona drumurilor propuse. Față de profilul final de 24 m al drumului de exploatare DE 1193 se va respecta o retragere de 10 m.



Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de U02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE (10 m).

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

- 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).

- amplasarea construcțiilor față de limita laterală sud-est va fi de minim 10 m

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarea condiție: clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 4 m față de limită conform planșei U02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE anexată.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează doar pe domeniul public

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.



3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se propune împărțirea terenului în trei parcele, din care una pentru construire, una pentru spațiu verde de protecție la canalul Hcn 1300 și una pentru viitorul prospect stradal al drumului DE1193.

Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația dezmembrărilor de parcele cu condiția păstrării funcțiunii, a P.O.T. și C.U.T., a regimului de înălțime, h_{max} cornișă, respectiv h_{max} . În situația unor dezmembrări, parcelele rezultate vor avea o suprafață mai mare de 2000 m², iar accesul la acestea se va asigura în mod unitar.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) actualizat, pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de Parter, cu un regim maxim de P+2E și H max cornișă 12 m respectivi H max coamă 16m.
- se pot realiza subsol sau demisol, în condițiile în care studiul geotehnic o permite.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

c) Acoperișuri

Construcțiile vor avea învelitori tip terasă sau șarpantă.

Învelitorii extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are un **P.O.T. maxim admis = 55%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,6**.

Zona de industrie nepoluantă – zonă depozitare, servicii, comerț și birouri

- H max. Cornișă = 12 m
- H max. Coamă = 16 m
- Regim maxim de înălțime = **P+2E**



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

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, dacă nu există alte reglementări locale. Locurile de parcare din incintă se vor realiza în mod similar cu platforme de acces și căile de circulație.

Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Art. 26. Spații verzi

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

Este obligatorie asigurarea unui procent de spațiu verde de 20% din suprafața terenului.

Art. 27. Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejuriri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejuriri va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejuriri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m.

În cazul parcelei nr. 2, destinată spațiului verde, se va interzice împrejmuirea acesteia pe o lățime de 2 m, de-a lungul canalului Hcn 1300.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit, șef de proiect
Arh. Catalina BOCAN