



S.C. PRO-ARH S.R.L.

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

PRO ARH

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

INTRODUCERE

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integranta din Planul Urbanistic Zonal “**P.U.Z. Extindere hala de productie/depozitare si anexe aferente**” pentru terenurile aflate in municipiul Timisoara, Cal. Aradului DN 69 KM 6, Nr. 625 Stg si identificate prin

C.F. Nr. 437082 cu Nr. Cad. 437082 **S = 64247 mp**

C.F. Nr. 409906 cu Nr. Cad. Cc 328/1/1/2 **S= 22406 mp**

C.F. Nr. 420451 cu Nr. Cad. Cc330/1/1/2/1-Cc330/1/1/3/1/5 **S=9382 mp**

Se va propune un C.F. Nou cu Nr. 439777 rezultat in urma alipirii parcelei cu C.F. Nr. 437082 cu Nr. Cad. 437082 si parcelei cu C.F. Nr. 409906 cu Nr. Cad. Cc 328/1/1/2.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) al PUZ -ului 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. Regulamentul cuprinde prevederile generale si apoi specifice pentru zona studiata in cadrul P.U.Z, grupate in capitole. Prevederile sunt redactate sub forma unor articole tratand subiecte distincte.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele zonei studiate.

Articolul 2. BAZA LEGALĂ

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al PUZ stau în principal:

LEGEA NR. 350/2001, PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI cu modificari ulterioare;

H.G.R. NR. 525/1996, cu modificari ulterioare PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM (RGU).

Si asemenea a fost consultat „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” (indicativ GM-010-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000.

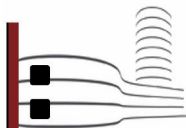
Deasemenea a fost luat ca reper H.C.J.Timiș nr. 115/2008 (incl. anexa) privind “Reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș”.

PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

Articolul 3.

Prezentul regulament se aplica terenului marcat in planul de reglementari, care face parte integranta din acest regulament si este delimitat dupa cum urmeaza:

- la Nord – parcela cu nr. Cad. A330/1/1/1 teren arabil, fara constructii
- la Sud - parcela, cu nr. Cad. A328/1/1/1/1 teren arabil, fara constructii si canal de desecare HCN 329/1 deviat
- la Est – drum DN 69 si parcele cu nr. Cad. Cc330/1/1/2/2
- la Vest – canal desecare HCN 308 si parcela cu nr. Cad. A 287/1/2 teren arabil, fara constructii



S.C. PRO-ARH S.R.L.

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

■ PRO ARH

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.

Articolul 4.

Prevederile prezentului Regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General Timisoara existent, cat si in Planului Urbanistic General nou ("Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa 3-a elaborare PUG Timisoara" aprobate prin H.C.L. nr.428/30.07.2013). Pentru zona cuprinsa in prezentul Plan Urbanistic Zonal nu au mai fost elaborate si aprobate conform Legii 50/91 alte regulamente de urbanism cu care prezentul regulament sa vina in contradictie.

II. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 5.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ si se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala, functiunea predominanta permitand stabilirea categoriilor de interventie.

Avand in vedere dimensiunea terenului reglementat si faptul ca prin regulamentul prezent se asigura o omogenitatea functionala si morfologica pentru toata zona reglementata se propune o singura **unitate teritoriala de referinta**, ce se contureaza prin strazile propuse si limitele existente:

Conform " Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa 3-a elaborare PUG Timisoara" aprobate prin H.C.L. nr.428/30.07.2013, cvartalul se incadreaza in **Unitatea Teritoriala de Referinta UEi** "Zonă de urbanizare – zona de activitati economice cu caracter industrial ", care nu va avea subzone functionale.

Articolul 6. BILANT TERITORIAL PROPUȘ

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUȘA	
Suprafata aferenta circulatilor -carosabil, trotuare, parcar, platforme.	19466	20,27%	19207	20,00%
S aferenta zonei de servicii, productie si depozitare	25822	26,88%	52925	55,11%
S aferenta teren neamenajat	47517	49,49%	0	0,00%
S aferenta spatiului verde amenajat	3230	3,36%	23903	24,89%
TOTAL TEREN	96035 mp	100,00%	96035 mp	100%

III.UTILIZARE FUNCTIONALA si alte POSIBILITATI de UTILIZARE ale TERENURILOR

Articolul 7. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

FUNCTIONEA DOMINANTA :

Functionea dominanta a zonei este cea de servicii, productie si depozitare, cu un regim de inaltime ce se va incadra in limitele P - P+1E - P+2E max.



S.C. PRO-ARH S.R.L.

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

PRO ARH

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE :

Funcțiunile complementare admise zonei sunt :

- Spații verzi amenajate;
- Accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje;
- Rețele și instalații tehnico-edilitare și construcțiile aferente.

Articolul 8. UTILIZARI PERMISE

- Cladiri cu activitati de servicii, productie si depozitare, cladiri administrative
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, intreprinderi mici, societati comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant
- Antreprize, intreprinderi cu specific de productie, cu caracter nepoluant
- Spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico edilitare.

Articolul 9. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Funcțiunile permise cu condiții în zona reglementată sunt: construcțiile pentru echiparea cu instalații ce se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Articolul 10. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z.

Articolul 11. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Constructii cu destinație de locuințe;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;

IV. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCIILOR SI A PARCELELOR

REGULI de AMPLASARE, RETRAGERI MINIME și CONFORMARE a CONSTRUCIILOR:

Articolul 12. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât se vor respecta normele de igienă în vigoare.

AMPLASAREA CONSTRUCIILOR IN INTERIORUL PARCELEI

Articolul 13. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Accesul rutier se va realiza prin accesul existent în zona DN 69, km 6+400, partea stângă, autorizat de DRDP Timișoara cu autorizația nr. 5791 din 17.02.2010. Nu se deschide un alt acces.

AMPLASAREA CONSTRUCIILOR IN INTERIORUL PARCELEI

Articolul 14. AMPLASAREA CONSTRUCIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Construcțiile sunt retrase de la drumul DN 69 cu minim 121,50 m. Se va prelua zona de protecție a centurii și poziționarea acesteia.

Articolul 15. AMPLASAREA CONSTRUCIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI



S.C. PRO-ARH S.R.L.

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

PRO ARH

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.

Zona in care va fi posibila extinderea constructiilor, zona de implant reglementata prin planul urbanistic de fata va avea urmatoarele retrageri:

In cazul halei de productie si cladirilor administrative:

- fata de limita de nord se vor respecta retrageri de min. 16,20 m;
- fata de limita de sud-vest se vor respecta retrageri minime de 15,25m;
- fata de limita de est se vor respecta retrageri minime de 19,70 m;
- fata de limita de sud se va respecta retrageri minime de 15,54 m.

In cazul anexelor:

- fata de limita de vest se vor respecta retrageri minime de 8,00 m;
- fata de limita de sud se vor respecta retrageri minime de 8,00 m.

Articolul 16.

Marginile exterioare ale fundatiilor nu vor depasi limitele de proprietate, iar apa meteorica captata de invelitoarea cladirilor va fi drenata exclusiv pe teren propriu.

Articolul 17. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minim impusa intre cladirile amplasate pe aceeași parca este de 16,00 m (intre hala de productie si anexe).

PROCENTUL de OCUPARE al TERENULUI, COEFICIENTUL de UTILIZARE al TERENULUI

Articolul 18.

Procentul de Ocupare al Terenului exprima limita maxima a suprafetei permisa sa fie ocupata la sol cu constructii. Vor fi luate in calcul proiectia la sol a cladirilor si anexelor lor, fara suprafetele cailor de acces si stationare, respectiv terase.

In cazul prezentului regulament se va respecta un **P.O.T.** maxim de **55,11%** si un **C.U.T.** de maxim **1**.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Articolul 19.

Regimul de inaltime al constructiilor se va incadra in limitele P - P+1E - P+2E max. Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor va fi de 17,44 m.

REGULI cu privire la ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII si DRUMURI

Articolul 20. ACCESE CAROSABILE

Accesul rutier se va realiza prin accesul existent in zona DN 69, km 6+400, partea stanga, autorizat de DRDP Timisoara cu autorizatia nr. 5791 din 17.02.2010. Nu se deschide un alt acces.

Lucrarile de drumuri de incinta, platforme si suplimentarea parcajelor existente vor fi realizate conform Avizului Comisiei Circulatie nr. DT2014-000051 din 16.01.2014 cu plansa aferenta; Avizului de Principiu a Directiei Tehnice nr. 33 din 31.01.2014 si Avizul de Principiu al Directiei de Mediu nr. 33 din 21.01.2014 si sunt detaliate in proiectul nr. P1402 din 01.2014, intocmit de S.C DRUMPROIECT CONSULT S.R.L.

Traseul canalului HCN 329/1 a fost deviat pe limita sudica a proprietatii, devierea având A.C. Nr. 999 din 06.08.2014.

Accesul rutier va asigura caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile, de asemenea va fi situat si dimensionat astfel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.



S.C. PRO-ARH S.R.L.

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

PRO ARH

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.

Articolul 21. ACCESE PIETONALE

Parcela va avea in mod obligatoriu un acces pietonal de cel puțin 1 m latime.

Articolul 22. DRUMURI

Drumurile prevazute in acest **P.U.Z.**, permit satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila si salvare.

La dimesionare se va tine cont de legislatia in vigoare, privind profilul stradal si de categoria strazii.

PROPRIETATE PUBLICA

Articolul 23.

Rețelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului Timisoara.

Rețelele de alimentare cu energie electrica sunt proprietatea de stat/a societatilor de furnizare de utilitati.

REGULI cu privire la ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Articolul 24.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, in sistem local, colectiv sau centralizat. Lipsa echiparii cu rețele de apa si canalizare conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentarea cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate, etc.), cu caracter temporar pana la realizarea rețelelor edilitare publice.

Articolul 25. ALIMENTAREA CU APA

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată are instalații de alimentare cu apă potabilă, și anume, un foraj de adâncime cu $H = 135$ m și $\varnothing = 225$ mm cu un debit de $Q = 4,4$ l/s, existent.

b) Situația propusă.

Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. va fi realizat printr-o extindere a rețelei de alimentare cu apă existentă în incintă, și anume forajul de adâncime cu $H = 135$ m și $\varnothing = 225$ mm cu un debit de $Q = 4,4$ l/s, existent în incintă.

Rezerva de apă de incendiu nu va suferi modificări deoarece, conform P118/2-2003 art. 622, la suprafața parcelei studiate, care are 96035 mp (deci mai mică de 150 ha), se consideră un singur incendiu simultan, ca și în situația existentă, deci nu este necesară mărirea rezervei de apă. Debitul de apă necesar pentru hidranții de incendiu interiori și exteriori va fi același ca și pentru clădirea existentă deoarece clădirea propusă reprezintă un compartiment de incendiu separat față de clădirea existentă, compartiment de incendiu similar celui existent (volum și arie construită aproximativ egale).

Articolul 26. ASIGURAREA CANALIZARII

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată există rețele de canalizare ape uzate menajere și pluviale.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separat (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).



S.C. PRO-ARH S.R.L.

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

PRO ARH

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate provenite de la obiectivul propus vor fi ape uzate de tip menajer de la grupurile sanitare și de la întreținerea-curătenia spațiilor. Nu vor rezulta ape uzate din procesul tehnologic. Apa utilizată pentru răcirea mașinii de injecție va fi circuit închis.

Apele uzate menajere de la extinderea propusă vor fi colectate prin extinderea sistemului de conducte de canalizare existent al incintei și descărcate în rețeaua de canalizare a municipiului, prin intermediul racordului de canalizare existent.

Rețeaua de canalizare interioară (din incintă) va fi realizată din conducte de PVC-KG cu diametrul de 250 mm.

În incinta obiectivului este prevăzută o stație de pompare ape uzate menajere, existentă.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale posibil impurificate rezultate de pe platforma betonată (parcări, căi de acces) după trecerea prin trei decantoare – separatoare de produse petroliere tip ACO OLEOPASS NG – 20/160, împreună cu apele pluviale neimpurificate rezultate de pe suprafețele construite vor fi preluate de rețeaua de canalizare ape pluviale de incintă și dirijate spre un bazin de retenție ape pluviale. Bazinul de retenție va avea un volum de 923 m³ (L = 26 m; B = 24 m; H = 1,48 m). Din acest bazin, apele pluviale vor fi descărcate controlat, gravitațional sau prin pompare în CS 12B (HCn 308).

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 865,97 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 60.502,05 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Articolul 27. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE

Se utilizează brășamentele existente.

Articolul 28. ALIMENTAREA CU GAZE

Nu este cazul.

Articolul 29. GESTIONAREA DEȘEURILOR

Gestionarea deșeurilor nu se va modifica față de cea existentă la ora actuală, scopul extinderii fiind acela de a mări spațiile de producție și depozitare, respectiv spațiile administrative actuale. Pentru evacuarea deșeurilor menajere și tehnologice, societatea are încheiate contracte cu unități specializate în eliminarea deșeurilor. Deșeurile rezultate din activitatea de construcție se vor gestiona conform avizului eliberat de Primăria Municipiului Timișoara.

ASPECTUL EXTERIOR al CONSTRUCȚIILOR

Articolul 30.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zona. Construcțiile noi trebuie – prin proporții și configurația fațadei, cât și volumetric, să se subordoneze caracterului general de zonei de servicii, producție și depozitare, și să asigure prin înălțime, formă, și dimensiunile sale o continuitate în caracterul zonei.



S.C. PRO-ARH S.R.L.

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

PRO ARH

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 473/3/01-2014 – P.U.Z.

Articolul 31.

Este interzisa folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea. Executia finisajelor si calitatea lor trebuie sa respecte normele calitative aflate in vigoare.

REGULI cu privire la AMPLASAREA de PARCAJE, SPATII VERZI si IMPREJMUIRE

Articolul 32. PARCAJE

Se vor asigura numarul de parcare necesare fiecărei funcțiuni in interiorul parcelei conform prevederilor din Regulamentul General de Urbanism si legislatiei in vigoare.

Amplasarea parcajelor se va face cu asigurarea distantelor necesare securitatii in caz de incendiu.

Articolul 33. SPATII VERZI

Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 24,89% din suprafața terenului ca spațiu verde. Zona in lungul drumurilor, va fi valorificata ca spatiu verde si va fi agrementata cu plantatii adecvate sitului.

Se prevede o zona de minim 10,00 m de spatiu verde de protectie a canalului de desecare.

Articolul 34. IMPREJMUIRI

Se recomanda imprejmuiri transparente, dublate eventual de imprejmuiri vegetale.

Este permisa autorizarea urmatoarelor tipuri de imprejmuiri: imprejmuiri transparente din grilaje metalice, plasa din sarma, cu stalpi metalici; inaltimea admisa a imprejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2.00 m de la nivelul trotuarului, eventual cu soclu plin de 0.30-0.60 m si vor putea fi dublate de un gard viu.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca in cazul aspectului exterior al constructiei.

Intocmit :

arh. Laura Tifan Gy