

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Dezvoltare zona activitati economice cu caracter industrial institutii si servicii publice", intravilan Timișoara
Calea Torontalului - zona DN6 km 563+750 dreapta, Timișoara – Sânnicolau Mare CF nr. 429256, CF nr. 437535
PROIECT NR. P64/2014

1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „Dezvoltare zona activitati economice cu caracter industrial, institutii si servicii publice”, intravilan Timișoara, zona DN6, km 563+750 dreapta Timișoara – Sânnicolau Mare, jud. Timiș și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE DE URBANISM respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/ 2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014
- Hotărârea C.J.Timiș nr.87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș;

- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, ce are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
- PUZ Paltim avizat cu HCL NR.546/2008
- PUZ avizat cu HCL nr.105/03.03.2015
- PUD avizat cu HCL nr.172/2004
- PUD avizat cu HCL nr.105/2008
- PUD avizat cu HCL nr.401/2005
- PUZ avizat cu HCL nr.228/2003
- PUZ avizat cu HCL nr.381/2001
- PUZ avizat cu HCL nr.40/2008
- PUD avizat cu HCL nr.395/2007
- PUZ avizat cu HCL nr.368/2010
- P.U.Z. "Zonă industrială, depozitare și servicii" S.C. FLEXTRONICS ROMANIA S.R.L., aprobat cu HCL nr. 460/13.09.2018

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 (prelungit prin HCL nr. 131/24.04.2017);
- Concept general de dezvoltare urbana Timisoara (Masterplan) ianuarie 2012
- Planul Urbanistic General Timisoara (aflat in lucru) revizia 3, etapa 3

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „**Dezvoltare zona activitati economice cu caracter industrial, institutii si servicii publice**”, intravilan Timisoara, zona DN 6, km 563+750 dreapta Timisoara – Sannicolau Mare, jud. Timiș se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timisoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, jud. Timiș, constituită din parcelele inscrise in CF nr. 437535, 429256.

Prevederile P.U.Z. se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Timisoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în noul P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
- Deasemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.1.3. Resursele subsolului

- În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.4. Resursele de apă

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

2.1.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

- Consiliul Județean Timiș împreună cu Consiliul Local Timisoara vor identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.6. Zonele construite protejate

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranța în construcții

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările ulterioare;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

- Construcțiile și amenajările propuse prin prezentul proiect, se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.)

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

- Construcțiile și amenajările propuse prin prezenta documentație, se pot amplasa în zone neexpușe la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 220 kV, LEA 110 kV, LEA 20 kV (dacă e cazul), a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.);

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Pe parcelele de spații verzi pe care se vor amplasa la faza de proiect tehnic, rețele, echipamente, construcții și accesorii tehnico-edilitare se vor institui servituți de trecere, uz și suprafață, în favoarea tuturor proprietarilor de parcele din cadrul prezentului PUZ.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se află în intravilanul Municipiului Timisoara și are o suprafață totală de 81.300 mp. Funcțiunea propusă a condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

S-a urmărit integrarea optimă în sit a propunerilor de zonificare funcțională, ținând cont de potențialul de dezvoltare economico-socială a zonei și de necesitatea protejării mediului.

ZONA ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE are următoarele subzone funcționale:

Sz I – subzonă industrie, instituții și servicii publice

SzV – subzonă spații verzi amenajate

SzC – subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Sz I – subzonă industrie, instituții și servicii publice

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru subzona industrie, instituții și servicii publice:

- Spații de producție industrială și activități complementare, întreprinderi/ateliere de orice fel;
- Servicii de tip industrial și cvasi industrial;
- Depozite cu caracter nepoluant;
- Activități de cercetare și dezvoltare tehnologică;
- Activități sociale;
- Sedii/puncte de lucru pentru microintreprinderi, 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 și cvasiindustrial;
- Formare profesională;
- Cercetare și dezvoltare tehnologică;
- Clădiri administrative, birouri;
- Servicii publice, comerț;
- Stații comercializare produse petroliere;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.
- Construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, cabina-poartă etc. pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil și a legislației în vigoare..

SzV– subzonă spații verzi amenajate

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru subzona spații verzi amenajate:

- Spații verzi amenajate;
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- Căi de comunicație - accese carosabile și pietonale la parcele;
- Mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel; terenuri de sport;
- Iluminat public;
- Construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene, terase;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră. Pe parcelele de spații verzi pe care se vor amplasa la faza de proiect tehnic, rețele, echipamente, construcții și accesorii tehnico-edilitare se vor institui servituți de trecere, uz și suprafață, în favoarea tuturor proprietarilor de parcele din cadrul prezentului PUZ.

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII

Sz I – subzonă industrie, instituții și servicii publice

Profil funcțional admis cu condiționări pentru subzona industrie, instituții și servicii publice:

- sunt permise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei;
- funcțiuni administrative;
- funcțiuni de cazare, loisir;
- funcțiuni educaționale;
- spălătorii auto.

3.4. INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă e cazul).

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.

3.5. INTERDICȚII PERMANENTE (DEFINITIVE)

Sz I – subzonă industrie, instituții și servicii publice

Profil funcțional interzis de ocupare a terenului pentru subzona industrie, instituții și servicii publice:

- locuire de orice tip;
- depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, (big box) mall;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre;
- garaje în clădiri provizorii;

SzV – subzonă spații verzi amenajate

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru subzona spații verzi amenajate:

- sunt interzise orice alt tip de construcții decât cele enumerate la funcțiuni permise;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.

3.6. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- Autorizarea executării lucrărilor și echipamentelor de utilitate publică se poate face pe parcelele rezervate pentru spații verzi, cu condiția să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.
- Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.
- Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014.
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor.

4.1.2. Amplasarea față de aliniament

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa nr. P64-A04 "Reglementări Urbanistice";
- Clădirile se vor amplasa la o retragere de 10,00m față de aliniament.
- Construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, cabina-poartă etc. pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil și a legislației în vigoare.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice

- Clădirile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale se va face respectând planșa nr. P64-A04 "Reglementări Urbanistice";
- Se va stabili o retragere de $h/2$ față de limitele laterale ale parcelei dar nu mai puțin de 6,00m, unde h este înălțimea maximă la cornișă;
- Se va stabili o retragere de minim 6,00m față de limitele laterale comune cu parcele de spații verzi nr.(7) și (11), și De312.
- Se va stabili o retragere de minim 10,00m față de limita laterală comună cu parcela de spații verzi nr.(8)

4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

- Clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 10,00m față de limita posterioară.

4.1.6. Lucrări de utilitate publică

- Construcțiile și echipamentele auxiliare se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (cai de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

4.2.1. Accesuri carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Numărul și configurația accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

4.2.2. Accesuri pietonale

- Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri.

- În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilitati și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.2.3. Accesuri provizorii

- Până la reconfigurarea accesului din dreptul km. 563+920, este permisă realizarea unui acces provizoriu prin intermediul unui drum propus în cadrul parcelei nr. (3), pe care se va institui servitute de trecere auto și cu piciorul în favoarea parcelelor cu nr. (1), (2), (4), (5), (6), conform planșelor P64-A07 "Reglementări Urbanistice – Etapa 1" și 64-A05 "Circulația terenurilor".

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică (dacă e cazul),
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
 - se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa (dacă e cazul);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatori, parțial sau în întregime, după caz, (dacă e cazul), conform Planului de Acțiune asumat.
- Colectarea apelor pluviale de pe drumuri se face prin guri de scurgere laterale. Apele pluviale se trec prin separatoare de nămol-hidrocarburi și sunt apoi colectate în bazinul de retenție.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari (dacă e cazul).
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).
- Pe parcelele de spații verzi pe care se vor amplasa la faza de proiect tehnic, rețele, echipamente, construcții și accesorii tehnico-edilitare se vor institui servituți de trecere, uz și suprafață, în favoarea tuturor proprietarilor de parcele din cadrul prezentului PUZ.

Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

Telecomunicații

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

- Centralele și punctele termice pentru construcțiile administrative vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare (dacă e cazul).
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran (dacă e cazul).
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejmuirilor (dacă e cazul).
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.4.1. Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.
- Dezmembrarea terenului studiat se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.
- Pentru a fi construit un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Sunt permise alipiri și dezmembrări ulterioare ale parcelelor destinate producției și depozitării cu caracter nepoluant cu condiția obținerii de parcele cu suprafață mai mare de 3000 mp și front stradal minim de 50.00m

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim (S)+P+4E+Er
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor este max. 21m;
- înălțimea maxima a construcțiilor este 25m.
- Pentru SzV- subzona pentru spații verzi, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5,00m și respectiv regim de înălțime P.

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor peisajului urban.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru învelitoare pot fi realizate din tablă sau materiale bituminoase;

- Culorile dominante pentru fațadele clădirilor vor fi: alb-gri, sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

În cazul prezentului regulament,

Sz I – subzonă industrie, instituții și servicii publice POT și CUT se stabilesc la:
(S)+P+4E+Er POT maxim = 60% CUT= 1,2

SzV – subzonă pentru spații verzi amenajate, POT și CUT se stabilesc astfel:
 pentru construcții provizorii

P POT maxim = 5% CUT=0.1

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

4.5.1. Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității.
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
- Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.

4.5.2. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se va asigura un procent de 20% spații verzi amenajate din suprafața totală a terenului ce face obiectul PUZ.
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.
- Pe parcelele de spații verzi pe care se vor amplasa la faza de proiect tehnic, rețele, echipamente, construcții și accesorii tehnico-edilitare se vor institui servituți de trecere, uz și suprafață, în favoarea tuturor proprietarilor de parcele din cadrul prezentului PUZ.

4.5.3. Împrejmuiri

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

- Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).
- Împrejmuirile propuse nu vor obstrucționa accesul și dreptul de servitute de trecere auto și cu piciorul instituit în Etapa 1, în cadrul parcelei cu nr. (3), în favoarea parcelelor cu nr. (1), (2), (4), (5), (6).
- Împrejmuirile se vor retrage cu min. 2,00m față de HCn 310 aflat la Nord de terenul ce face obiectul PUZ.
- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul construcțiilor în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m (de la nivelul trotuarului), cu soclu plin de 0,30 - 0,60m și vor putea fi dublate de un gard viu, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,40m.
- De la construcții și până în spatele lotului se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

4.6. INDICI URBANISTICI

ZONĂ INDUSTRIE, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE - CF nr. 437535, 429256

regim de înălțime max. (S)+P+4E+Er

P.O.T.= max.60%

C.U.T.= max. 1,2

H cornișă max.= 21m = 111.60m nivelul Mării Negre

H max. = 25m = 115.60m nivelul Mării Negre

spații verzi min. 20%

4.7. BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUȘ	
Teren nereglementat urbanistic conform CF 429256, 437535	100,00%	81 300 mp	-	-
Sz I - Subzonă industrie nepoluantă, servicii și instituții publice	-	-	62,70%	50 974 mp
SzV - Subzonă spații verzi amenajate	-	-	20,00%	16 260 mp
SzC - Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	17,30%	14 066 mp
TOTAL	100,00%	81 300 mp	100,00%	81 300 mp

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință.

Întocmit,
arhitect Alina Narița

Șef de proiect
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ