

7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

7.1. BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" indicativ GM 010 – 2000 aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T. ;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996 ;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;
- Legea 319/2006 -SSM
- Hotărârea CJT nr. 87 din 14.12.2004 privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatori teritoriali obligatorii pentru dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din Județul Timiș ;
- Hotărârea CJT nr. 115 din 27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbana din Județul Timiș
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului ;
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – indicativ G.M 007 – 2000 aprobat prin Ordinul nr.21 / N / 10.04.2000 al M.L.P.A.T. ;
- Codul civil ;
- Legea nr. 114 / 1996 (republicata) a locuinței ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, (republicata) ;
- Normele metodologice de aplicare ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții ;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții ;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificările ulterioare ;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/ 1996 ;
- Legea nr. 84 din 12 iulie 1996 privind îmbunătățirile funciare ;
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare ;
- Ordonanța nr. 43 / 2000 privind protejarea patrimoniului arheologic ;
- Legea protecției mediului nr. 137 / 1995, republicata, cu modificările ulterioare ;
- Legea apelor nr. 107 / 1996 , republicata
- Ordinul nr. 5120 din 10/11/2001 (Ordin 5120/2001) pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, necesare amplasării obiectivelor de investiții, și a Regulamentului privind conținutul documentației pentru schimbarea categoriilor de folosință a terenurilor agricole
- ORDIN NR. 214 DIN 15/03/1999 (ORDIN 214/1999) PENTRU APROBAREA PROCEDURILOR DE PROMOVARE A DOCUMENTAȚIILOR ȘI DE EMITERE A ACORDULUI DE MEDIU LA PLANURILE DE URBANISM ȘI DE AMENAJARE A TERITORIULUI ;
- Hotărârea nr.101 din 3 aprilie 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicată ;

- Ordonanta nr. 43 din 1997 si Legea nr. 82 din 1998 privind regimul drumurilor, cu modificarile ulterioare ;
- Hotararea nr. 540 din 22 iunie 2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice ;
- Ordonanta de Urgenta nr.195 din 12 decembrie 2002 privind circulația pe drumurile publice ;
- Legea protectiei civile nr. 106 din 1996 ;
- Legea nr.212 din 16 decembrie 1997 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor
- Ordinul nr.602 din 2 decembrie 2003 al ministrului administrației și internelor pentru aprobarea Normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții
- Ordonanta nr.47 din 12 august 1994 privind apararea impotriva dezastrelor
- precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

7.2. GENERALITĂȚI

7.2.1. TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE

Zona studiată se încadrează ca și zonă funcțională în categoria terenurilor pentru industrie, situate în teritoriul intravilan / extravilan al municipiului Timișoara, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

7.2.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de zonă pentru producție nepoluantă, depozitare și prestări servicii.

7.2.3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

În afară de funcțiunea de depozitare, această zonă va putea primi funcțiuni complementare, cum ar fi:

- întreprinderi/ateliere de orice fel, servicii publice;
- stații comercializare produse petroliere;
- clădiri sport și agrement.

Pot fi admise în mod excepțional:

- locuințe destinate personalului de supraveghere și întreținere precum și locuințe de serviciu;
- amplasamente cu destinație socială (sanitare), culturală, edificii de cult.

7.3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

7.3.1. UTILIZĂRI PERMISE:

- este permisă construirea de spații de depozitare și spații dedicate prestărilor de servicii;
- întreprinderi/ateliere de orice fel, depozite, servicii publice;
- stații comercializare produse petroliere;
- clădiri sport și agrement.
- construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, de depozitare, comerț, servicii, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
- spații verzi amenajate, perdele de protecție
- construcții pentru gospodărie comunală
- stationari auto

7.3.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- locuințe destinate personalului de supraveghere și întreținere precum și locuințe de serviciu;
- amplasamente cu destinație socială (sanitare), culturală, edificii de cult.
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - să nu producă factori de poluare
 - să aibe posibilitatea de a asigura staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni
- conform normelor în vigoare

7.3.3. INTERDICȚII TEMPORARE

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.

7.3.4. UTILIZĂRI INTERZISE

Este interzisă amplasarea unităților cu caracter rezidențial, a marilor dotări de comerț, depozite deșeuri, abatoare, ferme agrozootehnice, cu excepția celor mai sus menționate.

Sunt interzise unitățile cu activități industriale poluante, agrozootehnice, abatoare, precum și:

- unități ce prezintă riscuri tehnologice
- depozite de deșeuri
- construcții în perimetrele de protecție ale forajelor de apă potabilă
- construcții de locuințe
- depozite de deșeuri

7.4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

7.4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.1. - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 a R.G.U.(art. 17 - R.G.U.) și anume :

- Construcții comerciale: - pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

- Construcții de cult:- condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

- Construcții de cultură: - construcțiile reprezentând expoziții, muzee, biblioteci și centrele și complexele culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea. Pentru construcțiile reprezentând cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente, circ nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

- Construcții de sănătate: - construcțiile reprezentând dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie), centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice. Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

- Construcții și amenajări sportive: - vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive: copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții; plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile

terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă; parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport. Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est. Piscinile descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est. Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord. Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

- Construcții de agrement: sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
- Construcțiile de locuințe: se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Se vor respecta prevederile Normelor de igiena și a Normativelor privind modul de viață al populației : Ordinul 536 din 1997.

art.2. - Amplasarea față de drumurile publice

- Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor având destinația stabilită conform art.7.2.2., cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

art.3. - Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de 6,00m față de limita de proprietate.

art.4. - Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U.și anume:Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (dacă este cazul)

Amplasarea construcțiilor față de limita din spate a parcelei este de min. 10,00 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face conform planșei A03 - PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE, și anume min. 2,00m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei ține cont de prevederile Codului Civil și ale Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118 – 99 precum și conform normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății.

7.4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1. - Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor fiind de minim 4m lățime. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80m și 4,20m înălțime. Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

art.2. - Accese pietonale

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

Accesese pietonale vor fi asigurate de trotuare propuse, cu o lățime de min. 1,00 m.

Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor Normativului

pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap NP 51 din 2001.

7.4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA TEHNICO-EDILITARĂ

art.1. - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare a apei uzate menajere și pluviale și de energie electrică sau în cazul:
 - realizării de soluții de echipare în sistem individual
 - în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

art.2. - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- 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, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

art.3. - Proprietatea publică asupra rețelelor 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.

7.4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR

art.1. - Parcelarea

- Terenurile studiate se află în proprietatea beneficiarilor BEȘNEA GHEORGHE și soția BEȘNEA RODICA terenul având în prezent regimul de teren arabil, în urma aprobării PUZ-ului se vor alipi introducându-se în intravilan și nu necesită parcelare în momentul de față.
- În eventualitatea unei viitoare parcelări adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, respectându-se art. 30 RGU

art.2. - Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime al construcțiilor propuse poate fi D+P+M, D+P+1E, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E.
- Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi H cornișă maxim: 12.00m.
- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor conf. Ord. nr 536/1996 pentru aprobarea "Normelor de igiena și recomandărilor privind modul de viață al populației" pentru a nu aduce prejudicii clădirilor din vecinatate sub aspectul însoririi acestora.

art.3. - Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta prevederile art 32 din R.G.U.si urmatoarele reguli:

- Lucrările tehnice (rețele, conducte de bransament.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 astfel încât să nu aducă prejudicii aspectului architectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.
- Fațadele orientate spre str. O. Cotruș și actual DE 1294, vor fi tratate la un nivel estetic ridicat, asemenea unei fațade principale.

art.4. - Procentul de ocupare al terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

Conform H.C.J. Nr. 87 din 14.12.2004 și H.C.J. nr. 115 din 27.11.2008:

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis 55%.
- Coeficientul de utilizare (C.U.T.) este de maxim 1,5.

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

art.1. - Parcaje, garaje și anexe

Conform art.33. și anexa 5 din R.G.U.

Locurile de parcare și garare aferente fiecărei construcții vor fi amenajate obligatoriu în interiorul parcelei.

Construcțiile industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează :

- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² un loc de parcare la fiecare 150 m² de suprafață construită desfășurată a clădirii ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la fiecare 100 m² de suprafață construită desfășurată a clădirii ;

art.2. - Spații verzi

Conform art. 34 și anexa 6 din R.G.U.:

Se vor realiza spații verzi de aliniament în lungul străzilor. Se recomandă realizarea spațiilor verzi plantate între aliniamentul stradal și clădiri, cu scopul protejării împotriva poluării.

Procentul minim de spații verzi în cadrul unităților industriale și de depozitare este stabilit la 20% din suprafața parcelei (conf. H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, H.C.J. nr. 87 din 2004, H.C.J. nr. 115 din 27.11.2008).

art.3. - Împrejmuiri

Se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 2,00 cu soclu plin de 0,30m și vor putea fi dublate de un gard viu.

7.4.6. SERVITUȚI

- 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.