

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ ZONĂ DESTINATĂ ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE NEPOLUANTE, (servicii, comerț, industrie nepoluantă, service auto, show room, depozitare), DN 59 A – TIMIȘOARA, extravilan

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 Rolul regulamentului local de urbanism

- 1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.
- 1.2 Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.
- 1.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.
- 1.4 După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.
- 1.5 *Regulamentul local de urbanism* se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 13.451 mp, având nr. cadastrale A 869/4/1; 869/5/1, înscris în C.F. nr. 428073 Timișoara, agricol în extravilan situat pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în partea de vest, pe DN 59 A Timișoara - Jimbolia, stânga.

2 Baza legală a elaborării

- 2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
 - H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
 - Codul Civil;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.
 - Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
 - Alte legi și reglementări specifice.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al P.U.Z. se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform legii :

- P.U.Z cu caracter director nord al municipiului Timișoara – elaborat de catre Direcția Urbanism a Primăriei Timișoara,
- "Studiul privind dezvoltarea spațială în Aglomerarea Urbană Timișoara" – aprobat cu HCLMT nr. 325 din 26.07.2005
- P.U.Z. – "Amplasare stație ecologică de preparat betoane", pe DN 59A, km.

PUZ Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante
(servicii, comerț, industrie nepoluantă, service auto, show room, depozitare)

Amplasament: Extravilan TIMIȘOARA – DN 59A, parcela nr. cad: A 869/4/1; 869/5/1

Beneficiar: NICOARĂ MARIUS

4+350, extravilan Timișoara, aprobat cu HCLMT nr. 490 din 20.12.2005

- P.U.Z. – "Locuințe multifamiliale și funcțiuni complementare, zonă comercială", DN 59A Timișoara – Jimbolia Km 4+400, aprobat cu HCLMT nr. 362 din 29.07.2008
- Ridicare topografică realizată de către S.C. GEOVECTOR S.R.L.

Aflate în diverse faze de elaborare și aprobare:

- P.U.Z. – "Activități economice nepoluante, activități agricole, depozitare, servicii", parcelele Cc 848/1/2, A848/1/1, A848/2/1, A848/2/2/2, extravilan TIMIȘOARA, jud. Timiș, beneficiar S.C. NOVATIM S.R.L., proiectant S.C. ICEBERG S.R.L.;
- P.U.Z. – "Dezvoltare zonă industrială nepoluantă și spații anexe" DN 59 A, pe dreapta la km. 5+450, jud. Timiș, beneficiar S.C. TRIDENT PRODUCTION S.R.L., proiectant S.C. VOLUM PROIECT S.R.L.;
- P.U.Z. – "Zonă depozitare, service auto și servicii" parcela A 857/3/1, extravilan Timișoara, jud. Timiș, beneficiar S.C. FARMEXPERT D.C.I. S.A., proiectant S.C. SUBCONTROL S.R.L.

3 Domeniul de aplicare

- 3.1 Regulamentul Local de Urbanism se aplică în autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor amplasate în zona studiată prin P.U.Z.
- 3.2 Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din teritoriul intravilan al municipiului Timișoara, județul Timiș.
- 3.3 Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei:
 - la sud: HCn 868 – 6/2m;
 - la est: parcela A 869/5/2;
 - la nord: DN 59 A Timișoara – Jimbolia;
 - la vest: parcela cad. A 869/3.

Limita zonei este figurată în planșa *Reglementări urbanistice* a Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a zonei, s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa *Reglementări urbanistice*; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor.

În perimetrul amplasamentului studiat, se propune menținerea funcțiunii existente de servicii, comerț și depozitare.

Prevederile prezentului regulament se aplică fiecărei parcele precum și loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- 1 Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural.

PUZ Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante
(servicii, comerț, industrie nepoluantă, service auto, show room, depozitare)
Amplasament: Extravilan TIMIȘOARA – DN 59A, parcela nr. cad: A 869/4/1; 869/5/1
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS

2 Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existenței în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.

3 Aspectul exterior al clădirilor:

Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului și intreresele vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior.

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

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

4 Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5 Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

6 Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiune de servicii și depozitare se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de căile de circulație, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii.

7 Amplasarea față de canalul existent va respecta legislația în vigoare (Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004).

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

8 Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Clădirile de pe lotul 1 și lotul 2 vor respecta aliniamentul clădirilor învecinate și retragerea impusă de DN 59 A.

Clădirile amplasate cu fața la drumul național se vor amplasa cu retragere, în aliniamentul propus prin documentație, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelilor, delimitate conform legii.

Amplasarea clădirilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii.

Fronturile stradale vor fi discontinue.

9 Amplasarea clădirilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

10 Amplasarea clădirilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei

Distanța minimă de la o clădire până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale este H/2.

Distanța minimă de la o clădire până la limita separatoare posterioară va fi de minimum 10 m pentru lotul de 2.000 mp. Pentru lotul mare limita posterioară va deveni aliniament într-o etapă viitoare când accesul se va realiza și din drumul paralel cu HCn 868 propus în partea de sud a cvartalului studiat.

PUZ Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante
(servicii, comerț, industrie nepoluantă, service auto, show room, depozitare)
Amplasament: Extravilan TIMIȘOARA – DN 59A, parcela nr. cad: A 869/4/1; 869/5/1
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS

- 11 Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării Ordinului nr. 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

- 12 Amplasarea clădirilor în raport cu căile de circulație.

Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri (excepție fac doar cabinele poartă în regim de maxim P) față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră este de 12,0 m de la aliniamentul străzii, actual sau proiectat.

Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

- 13 Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**
- 14 Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- 15 Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 16 Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 17 Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 18 Se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, conform prevederilor art. 28 din R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.
- 19 Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente.
- 20 Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.
- 21 Realizarea de rețelele tehnico edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

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

- 22 Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 23 Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 24 Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- 25 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor

PUZ Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante
(servicii, comerț, industrie nepoluantă, service auto, show room, depozitare)
Amplasament: Extravilan TIMIȘOARA – DN 59A, parcela nr. cad: A 869/4/1; 869/5/1
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS

privind ocuparea terenului din R.G.U.

- 26 Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

- 27 Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă, cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.
- 28 Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 29 Se va trata ca spațiu verde minim 20% din suprafața totală a fiecărei parcele. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 250 mp de suprafață liberă pe parcelă.
- 30 Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor de circulație publice.
- 31 Împrejurimile se vor realiza conform cu împrejurimile din zonele industriale, având obligatoriu latura spre stradă transparentă.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z.

Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată distinct în planșele de Reglementări:

DS Zona de servicii, comerț și depozitare

CC Zona pentru căi de comunicație

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

Reglementările specifice pentru fiecare zonă funcțională se subordonează prevederilor din Regulamentul General de Urbanism și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara.

V. DS – ZONA DE SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE

1 GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei: unități de servicii, comerț și depozitare

PUZ Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante
(servicii, comerț, industrie nepoluantă, service auto, show room, depozitare)
Amplasament: Extravilan TIMIȘOARA – DN 59A, parcela nr. cad: A 869/4/1; 869/5/1
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

Funcțiuni complementare admise ale zonei :

- servicii, comerț
- stații benzinărie
- gospodărie comună
- accese pietonale și carosabile
- spații verzi amenajate
- rețele și instalații tehnico edilitare

2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 3. Utilizări permise.

- Construcții cu funcțiune de servicii, comerț, depozitare, administrativă, spații de prezentare și expunere, stații benzinărie, spații polifuncționale, reprezentanțe, precum și echipamente legate de funcționarea zonei.

- Unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante
- Spații verzi amenajate, plantații de protecție, amenajări sportive
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parări
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comună

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

Sunt permise funcțiunile de locuire numai pentru personalul angajat, în cazul necesității prezenței permanente.

Construcții pentru activități de mică producție, care nu perturbă confortul zonei.

Art. 5. Interdicții temporare.

Nu există interdicții temporare de construire.

Art. 6. Interdicții definitive

Unități ce prezintă riscuri tehnologice

Unități de industrie cu activitate poluantă

Construcții de locuințe

Este interzisă amplasarea construcțiilor pentru creșterea animalelor, a depozitelor de deșeuri.

Construirea pe canalele de desecare aflate în proprietatea A.N.I.F. și în zona acestora de protecție.

3 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 7. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea și executarea construcțiilor se va face doar pe terenurile ce nu mai fac parte din circuitul agricol.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 8. Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea oricărei construcții față de canalele de desecare se va face avându-se în vedere respectarea zonei de protecție a acestuia impusă prin avizul A.N.I.F.

PUZ Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante
(servicii, comerț, industrie nepoluantă, service auto, show room, depozitare)
Amplasament: Extravilan TIMIȘOARA – DN 59A, parcela nr. cad: A 869/4/1; 869/5/1
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS

Art. 9. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale lucrărilor edilitare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă.

Art. 10. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordării la rețelele edilitare (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale).

Art. 11. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Se pot amplasa mai multe construcții / clădiri pe aceeași parcelă, cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.

Art. 12. Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 55 %.
Coeficientul de utilizare al terenului va fi 1,70.

Art. 13. Lucrări de utilitate publică

Construcțiile 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 (căi de comunicație, rețele, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Art. 14. Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă amplasarea spre nord a spațiilor utilitare, depozite, anexe, etc.

Art. 15. Amplasarea față de drumurile publice.

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

Pentru loturile rezultate se impune respectarea zonei de protecție față de drumul național de 22 m. din marginea îmbrăcămintei asfaltice a DN 59 A.

Art.16. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul

Art. 17. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Nu este cazul

Art. 18. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul

Art. 19. Amplasarea față de aliniament

Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră este de 10,0 m. de la aliniamentul străzii, actual sau proiectat.

Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri față de DN 59 A Timișoara - Jimbolia este de 30 m de la marginea asfaltică a drumului.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

Art. 20. Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții:

PUZ Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante
(servicii, comerț, industrie nepoluantă, service auto, show room, depozitare)
Amplasament: Extravilan TIMIȘOARA – DN 59A, parcela nr. cad: A 869/4/1; 869/5/1
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS

- împrejmuiți și casa poartă (maxim parter);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje.

Se va respecta obligatoriu o distanță minimă de 6,00 m față de limitele separatoare dintre parcele în cazul clădirilor ce nu ating aceste limite, și o distanță de 10,00 m de limita din spate a parcelei.

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri. Această distanță se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire sau ferestre.

Clădirile se pot amplasa pe limitele laterale ale parcelei cu calcan, cuplate două câte două, cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și însoțire cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 21. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Fiecare parcelă va avea un acces carosabil. În cazul parcelelor de colț se pot poziționa două accese în incintă, câte unul pe fiecare stradă.

Art. 22. Accese pietonale

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

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 23. Racordarea la rețele edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică. Se admit soluții temporare de echipare edilitară, cu condiția branșării la rețelele centralizate, în momentul realizării acestora.

Art. 24. Realizarea de rețele 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.

Rețelele stradale de alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 25. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Art. 26. Parcelarea

Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

PUZ Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante
(servicii, comerț, industrie nepoluantă, service auto, show room, depozitare)
Amplasament: Extravilan TIMIȘOARA – DN 59A, parcela nr. cad: A 869/4/1; 869/5/1
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS

Art. 27. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis este P+2E. Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 12 m.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Art. 28. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 29. Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de numărul de utilizatori, conform anexei 5 din R.G.U., punctul 5.12. (respectiv 1 loc de parcare la 100 mp. suprafață construită desfașurată).

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește de către consiliile locale.

Art. 30. Spații verzi și plantate

Se va trata ca spațiu verde 20% din suprafața totală studiată.

Este obligatorie crearea de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din R.G.U.

Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a suprafețelor libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale (câte un arbore la fiecare 250 mp de suprafață liberă).

Art. 31. Împrejmuiri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice este de maximum 2,00 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,20 m. Se recomandă a se realiza împrejmuiri transparente către drumul național.

Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă, spre drumurile publice. În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline.

VI. CC ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

1 GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Se găsesc următoarele tipuri de subzone funcționale:

- subzona căilor de comunicație existente
- subzona căilor de comunicație rutiere propuse

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Căi de comunicație rutiere existente (DN 6, drumuri de exploatare) și propuse (străzile propuse).

Art. 3. Funcțiunile complementare admise

- spații plantate
- rețele edilitare

PUZ Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante
(servicii, comerț, industrie nepoluantă, service auto, show room, depozitare)
Amplasament: Extravilan TIMIȘOARA – DN 59A, parcela nr. cad: A 869/4/1; 869/5/1
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS

2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

Art. 4. Utilizări permise

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), parcaje, trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție).

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului administratorului drumului.

Orice construcție va respecta toate condițiile impuse de art. 18 din R.G.U. referitor la amplasarea față de drumurile publice.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Art. 7. Interdicții definitive

Este interzisă construirea în zonele de protecție ale canalelor de desecare și în zona de protecție a drumului național.

În zona de protecție a DN 59 A cu lățimea de 22 m se pot amplasa: drumuri, rețele edilitare, plantații, elemente de signalistică cu condiția obținerii avizelor necesare de la organele abilitate și fără a periclita vizibilitatea participanților din trafic.

3 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 8. Terenuri agricole din extravilan

Pe terenurile din extravilan se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 9. Expunerea la riscuri naturale

Realizarea căilor de comunicație în zonele expuse la riscuri naturale sau în care nu s-au luat măsuri pentru limitarea acestora este interzisă.

Art. 10. Asigurarea echipării edilitare

Este obligatorie rezervarea culoarelor necesare pentru amplasarea rețelelor edilitare.

Art. 11. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Căile de comunicație se vor amplasa cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni prevăzute în zonă.

Art. 12. Procentul de ocupare al terenului

Nu este cazul.

Art. 13. Lucrări de utilitate publică

Căile de comunicație sunt lucrări de utilitate publică de interes local.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Art. 14. Orientarea față de punctele cardinale.

PUZ Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante
(servicii, comerț, industrie nepoluantă, service auto, show room, depozitare)
Amplasament: Extravilan TIMIȘOARA – DN 59A, parcela nr. cad: A 869/4/1; 869/5/1
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS

Nu este cazul.

Art. 15. Amplasarea față de drumurile publice.

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

În zona de protecție a drumului național se pot amplasa drumuri, rețele edilitare, elemente de signalistică, plantații numai cu avizul administratorului acesteia.

Distanțele ce se vor respecta între parcaje și diferite tipuri de clădiri vor fi stabilite în conformitate cu “Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localități urbane” – indicativ P132-93.

Art. 16. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 17. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Nu este cazul.

Distanța dintre calea ferată ce separă intravilanul municipiului Timișoara de amplasament este mai mare de 250 m, atât în partea de est cât și în partea de sud.

Art. 18. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 19. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .

Nu este cazul.

Art. 20. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Amplasarea clădirilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii.

Art. 21. Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 22. Accese carosabile.

Se vor asigura accese carosabile la drumurile publice pentru toate obiectivele.

Art. 23. Accese pietonale.

Se vor asigura accese pietonale pentru toate obiectivele.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 24. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă

Se interzice amplasarea supratrană a rețelilor de alimentare cu gaze sau cu energie termică.

Art. 25. Realizarea de rețele edilitare

Rețelele edilitare se vor amplasa subteran, de preferat în zonele verzi adiacente carosabilului.

Art. 26. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se va respecta dreptul de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată.

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

Art. 27. Parcelarea

Nu este cazul.

PUZ Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante
(servicii, comerț, industrie nepoluantă, service auto, show room, depozitare)
Amplasament: Extravilan TIMIȘOARA – DN 59A, parcela nr. cad: A 869/4/1; 869/5/1
Beneficiar: NICOARĂ MARIUS

Art. 28. Înălțimea construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 29. Aspectul exterior al construcțiilor.

Căile de comunicație vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 30. Parcaje

Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinația construcțiilor adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

Art. 31. Spații verzi.

Pentru căile de comunicație se va asigura necesarul de spații verzi și plantate în funcție de destinație și capacitate.

Se vor amplasa plantații de aliniament de-a lungul străzilor.

Art. 32. Împrejurimi

Nu este cazul.

VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.).

Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament

VIII. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA și ține cont de prevederile planurilor urbanistice aprobate în zonă.

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.

Întocmit,

Arh. Glad Paul TUDORA