



VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumirea lucrarii	: PUZ – CLĂDIRE SHOWROOM CU BIROURI ȘI HALE DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII ȘI DEPOZITARE, cu preluarea avizelor din CU 108 DIN17.03.2020
Amplasament	: Str. Grigore Alexandrescu Nr. provizoriu 127 Timisoara
Beneficiar	: S.C. IMPERIUM PRODUCT OMNIA INTERNATIONAL S.R.L., Strada Dr. Grigore T.Popa 36, Timișoara
Extrase de carte funciara	: CF nr.446091, municipiul Timișoara CF nr. 443460, municipiul Timișoara
Suprafata teren	: 4.529mp, teren cu nr. Cadastral 446091 711mp, teren cu nr. Cadastral 443460 Total 5240 mp
Proiectant general	: S.C. “ SPATIU U.A.D. “ S.R.L., str. Aștrilor nr.20, Timișoara
Urbanism	: Sef proiect arh.urb. NICOLAE COVACI PREDA Proiectant arh.urb. CAMELIA COVACI PREDA
Proiect numarul	: 190/ 2018
Data	: APRILIE 2023

Intocmit,
Arh.urb. Nicolae Covaci Preda
arhitect, urbanist, auditor energetic



CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU	04
2. Baza legala a elaborarii	04
3. Domeniu de aplicare a Regulamentului de urbanism.....	05

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR..... 05

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	05
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	06
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	07
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	07
7.1. Accese carosabile.....	07
7.2. Accese pietonale.....	08
8. Reguli cu privire la echipare edilitară.....	08
8.1. Realizarea de rețele tehnico edilitare.....	08
8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.....	08
8.3. Alimentarea cu apă.....	08
8.4. Canalizarea.....	08
8.5. Alimentarea cu energie electrică.....	09
8.6. Telefonie.....	09
8.7. Rețele termice.....	09
8.8. Alimentare cu gaze.....	09
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții.....	10
9.1. Parcelarea.....	10
9.2. Alipiri sau dezmembrări ulterioare.....	10
9.3. Înălțimea construcțiilor.....	10
9.4. Aspectul exterior al construcțiilor.....	10
9.5. Pondere de ocupare a terenului.....	10
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje.....	10
10.1. Parcaje, garaje și anexe.....	10
10.2. Spații verzi.....	11
10.3. Împrejmuiri.....	11

●. Reguli cu privire la protecția mediului.....	11
●.1. Protecția calității factorilor de mediu.....	11
●.2. Gestionarea deșeurilor.....	11
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA.....	11
11. Unitati si subunitai functionale.....	11
IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE.....	11
4.1 Zona de servicii si functiuni complementare.....	11
4.1.1.Obiective si modalități de operare.....	12
4.1.2. Utilizări functionale.....	12
4.1.3.Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor.....	12
4.1.4.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi,imprejmuiuri	14
4.2 Zona de cai de coudniucare rutiera.....	14
4.2.1.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei.....	14
4.2.2.Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor.....	14
4.3. Zona de spatii verzi plantate.....	15
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.....	15
V.CONCLUZII SI MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	16

Intocmit,

Arh. COVACI PREDĂ NICOLAE

arhitect, urbanist, auditor energetic



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism.

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi, sub formă de prescripții și recomandări, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat, în vederea urmăririi și aplicării lor.

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale documentațiilor superioare de urbanism aprobate.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, de către Consiliul Local al Municipiului Timisoara.

2. Baza legala a elaborarii.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și cu respectarea legi:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administrația publică locală;
- Legea Nr. 137/1995 - privind protecția mediului (modificată prin Legea Nr. 159/1999);
- Legea Nr. 8/1998 - pentru aprobarea UG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al râurilor și drumurilor;
- Legea Nr. 107/1996 - a apelor;

- Legea Nr. 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;
- Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonantei Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizitiile publice;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de amenajare a teritoriului national;
- HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR Nr. 63/1994 HGR Nr. 163/1997-, HGR. Nr. 56R/1998 - Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achiziti publice de bunuri si servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrarior Publice si Amenajarii Teritoriului Nr. 21 / N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism,
- Ordinul ministrului Sanatatii Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarior privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun Nr. 2.14 RT / 1 6 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor. Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Puhlice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.

3. Domeniul de aplicarea Regulamentului de Urbanism

Regulamentul local de urbanism a fost elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii), sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului construit.

4.1. Autorizarea și executarea construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de constructii și amenajari specifice cadrului urban al localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

4.2. Amplasarea construcțiilor se va face având in vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic. Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

4.3. Autorizarea executării lucrărilor permise prin acest Regulament este permisă cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

4.4. Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).

4.5. Folosirea, transportul și manipularea de deșeuri și substanțe periculoase în zonele din jurul apelor și în alte locuri din care acestea ar putea ajunge în apele de suprafață,

sau subterane se pot face numai în astfel de condiții încât să nu producă poluarea apelor (alin.1, art.32, L107/1996).

4.6. Depozitarea deșeurilor și substanțelor periculoase în zone din apropierea apelor se face în conformitate cu avizul de gospodărire a apelor (alin.2, art.32, L107/1996).

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

5.1. 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 considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fi 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 Construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- HG nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- HG nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT 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.

5.2. Expunerea la riscuri naturale

- Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.)

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, conductelor de gaz, căilor de comunicație este interzisă.

5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe față de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

- Categoriile de construcții care se supun avizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în HG 1739/2006.

- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997.

5.4. Asigurarea echipării edilitare

• Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Este obligatorie racordarea utilitatilor necesare la rețelele localității .

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

• Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute la pct. 6 a prezentului Regulament.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale – Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural. Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii Ordinului 539/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice – constructiile noi se vor autoriza cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumul public, functie de intensitatea traficului si categoria strazii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

6.3. Amplasarea fata de aliniament - Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile trebuie sa fie amplasate la distanta propusa prin PUZ fata de aliniament, Constructiile se propun cu o retragere de **18,10m** fata de aliniamentul stradal.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei - Toate construcțiile vor fi amplasate în zona de implantare a clădirii, definita conform plansei 10U, REGLEMENTARI URBANISTICE din punctul de vedere in urma avizului de oportunitate, cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Retragerile constructiilor față de limitele parcelei vor fi astfel:

- **minim 3,75m** de la limita laterala **dreapta**,
- **minim 10,00m** de la limita laterala **stanga**,
- **6,00m de la limita posterioara** (fiind functiuni ce nu necesita retrageri de 10m, asa cum sunt la locuintele) conform plansei 10U, REGLEMENTARI URBANISTICE din **punctul de vedere in urma avizului de oportunitate.**

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1. Accese caosabile

7.1.1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

7.1.2. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU și RLU.

7.1.3. Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare și fără a deranja circulația pe strada respectivă, vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.

7.1.4. Execuția parcajelor, platformelor și a acceselor, a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

7.1.5. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

7.2. Accese pietonale

7.2.1. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită și circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

7.2.2. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

8. Reguli cu privire la echipare edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau se vor realiza soluții de echipare în sistem individual și beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

8.1. Realizarea de rețele tehnico edilitare.

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către detinatorul rețelei sau de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

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

8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

8.3. Alimentarea cu apă. Este obligatorie racordarea la rețeaua de alimentare cu apă a localității pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesită.

8.4. Canalizarea apelor uzate și evacuarea apelor pluviale:

- ape uzate menajere - Este obligatorie racordarea la rețeaua de canalizare a localității pentru toate construcțiile ce prin specificul lor o necesită.

Parcela va fi prevăzută cu un sistem centralizat de canalizare pluvială prevăzută cu bazine de retenție de capacitate 10 mc fiecare. Apele pluviale din aceste bazine de retenție vor fi folosite la întreținerea spațiilor verzi și spălarea platformelor, sau vor fi deversate la rețeaua de canalizare a localității **separat de apele menajere** la 45 minute după încetarea ploii.

Apele pluviale de pe platforme se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale din tuburi PVC-KG, SN8, De250x7,3 mm, în lungime totală de L=260 m, după care acestea vor fi trecute printr-o două separatoare de hidrocarburi de capacitate Q=20 l/s și stocate pe timpul ploii în bazinele de retenție propuse pentru zona studiată.

- apele pluviale de pe acoperișul clădirilor se vor deversa gravitațional la sistemul de colectare menționat mai sus fără a mai trece prin separator de hidrocarburi.

8.5.Alimentarea cu energie electrică

Toate lucrările de extindere a rețelei publice după caz și de bransare se vor realiza, conform proiectelor realizate și aprobate în prealabil. Bransamentele de la rețeaua publică se vor realiza subteran.

8.6.Telefonie. Zona va fi dotată cu rețele telefonice subterane, ce se vor realiza de operatori licențiați, în baza proiectului elaborat de aceasta. În paralel cu rețeaua de telefonie se va amplasa și rețeaua TV în cablu și internet.

8.7.Rețele termice. Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan / combustibil lichid ușor STAS54/83, sau electricitatea.

8.8.Alimentare cu gaze. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului.

Este obligatorie respectarea **Legii nr.372/2005**, privind performanța energetică a clădirilor, intrată în vigoare la 01.01.2007, cu modificările aduse de Legea 101/01.07.2020, care instituie măsuri pentru creșterea performanței energetice a clădirilor prin:

●**realizarea de clădiri noi cu consumuri reduse de energie și, după caz, utilizarea unor sisteme alternative de producerea energiei, în condițiile legii;**

Prin certificatul de urbanism emis de autoritățile administrației publice competente, în vederea obținerii, în condițiile legii, a autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de construcții, pe lângă obligativitatea **respectării cerințelor minime de performanță energetică, se va solicita întocmirea unui studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru producerea energiei consumate de clădire local sau în imediata apropiere în procente conforme legislației.**

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea Proprietarul terenului supus parcelarii va trece in domeniul public suprafetele de teren necesare deschiderii/modernizarii de strazi. Prin parcelare se asigura obtinerea de loturi construibile conform plansei Reglementari. Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu marimea frontului stradal.

In PUZ-ul de fata terenul este deja parcelat avanduse in vedere largirea prospectului stradal.

9.2. Alipiri sau dezmembrari ulterioare.

Alipirea – nu este cazul

Dezmembrări - nu este cazul

9.3. Inaltimea constructiilor.

Regimul maxim de inaltime este de **- S+P+2E+M**

Inaltime maxima admisa - 12,90m

9.4. 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. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

9.5. Procentul de ocupare a terenului.

Procentul maxim de ocupare a terenului este propus a fi de :

POT maxim admis 40%

CUT maxim admis 1,50 din suprafata totala a parcelei.

10.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui.

10.1 Parcaje, garaje și anexe.

Conform **ANEXA 2 cu Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare**, din PUG-ul aflat in vigoare:

- Constructii comerciale, depozite engross cu suprafata intre 600-2000mp, se prevede un loc de parcare la 25mp ADC,
- Sedii de firme , birouri se prevede 1 loc de parcare la 60mp ADC
- Constructii industrial-servicii la o suprafata de peste 1000mp ADC se prevede 1 loc de parcare la 75mp ADC

- Construcții care înglobează spații cu destinații diferite se calculează conf **HG 525/27-06-1996, pct 5.13** se vor lua în considerare cele care prevăd un umăr mai mare de locuri de parcare.

Se recomandă comasarea parcajelor la nivelul solului.

10.2. Spații verzi. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare. Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Se vor prevedea spații verzi de **minim 10%** din suprafața parcelei.

10.3. Împrejmuiri Împrejmuirile trebuie să participe la aspectul zonei, atât prin materialele de construcție folosite, cât și prin calitatea execuției.

Împrejmuirea spre stradă se va executa cu parapet plin (opac) pe o înălțime de maxim 0 - 60cm și închideri transparente până la înălțimea maximă de 2,00m, sau cu arbuști ornamental.

● Reguli cu privire la protecția mediului

- Protecția calității factorilor de mediu

Vor fi interzise în zona activităților de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul. Pentru construcțiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. echipamente de aer condiționat peste o anumită dimensiune, utilaje de manevrat marfă, etc).

- Gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate selectiv în containere specializate și transportate periodic de către regia de salubritate locală în zona pentru depozitarea gunoierului aferentă localității cu care beneficiarul va avea un contract.

III. ZONIFICARE FUNCționalALĂ

Terenul studiat este în intravilanul localității ca zonă industrială propusă reconversiei în funcțiuni mixte industriale și servicii, depozite aferente.

11. Unități și subunități funcționale

Terenul a fost zonificat astfel:

- 11.1 IS. Zona de servicii și funcțiuni complementare (depozite aferente)
- 11.2 C. Zona de cai de comunicație rutieră (destinată largirii străzii)
- 11.3 SP. Zona de spații verzi plantate

IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCționalALE

4.1. IS. ZONA DE SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE parcela 1

Caracteristici

Zona de servicii și funcțiuni complementare studiată în prezentul P.U.Z. propune construcții cu regim de înălțime maxim de S+P+2E+M cu o platformă pentru **instituirea unui drept de servitute de trecere pentru parcelele cu nr cad: 443549; 442484; 443396; 443550; 443404; 443395; 444749; până la rezolvarea unui acces direct la drum public,** parcaje și platforme betonate, trotuare pietonale și spații verzi amenajate în proporție de minim 10%.

Reglementări

CertIFICATELE de Urbanism și Autorizația de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

4.1.1. Obiective și modalități de operare.

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenurilor în conformitate cu legislația în vigoare.
- reglementarea caracterului terenului studiat.
- modul de ocupare a terenului, a condițiilor de realizare a construcțiilor.
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate funcțiunii.

-Se propune instituirea unui drept de servitute de trecere pentru parcelele cu nr cad:443549; 442484; 443396; 443550; 443404; 443395; 444749; pana la rezolvarea unui acces direct la drum public.

- amenajarea teritoriului în corelare cu vecinătățile și cadrul construit existent.

4.1.2. Utilizări funcționale

• Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona reglementată este : servicii și depozitare
Funcțiunii complementare admise : funcțiuni strict legate de funcțiunea de bază servicii / depozitare - nepoluante.

• Utilizări permise

- realizarea de unități de prestări de servicii și funcțiuni complementare (depozite).
- Staționari auto și circulație pietonală și spații verzi, parcaje.
- Instalații tehnico-edilitare necesare zonei și construcțiilor propuse.

• Utilizări permise cu condiții

- realizarea de anexe ce țin de funcțiunea de bază.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zona, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător

• Utilizări interzise

- este interzisă desfășurarea activităților industriale sau alte activități ce generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
- este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeurilor.
- este interzisă amplasarea de locuințe.

• Interdicții temporare - nu este cazul.

• Interdicții definitive - nu este cazul.

4.1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

•Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Construcțiile vor fi amplasate la minim 6m față de limita posterioară, la minim 3,75m de limita laterală dreaptă, la 10m de limita laterală stângă și la 18,10m față de aliniament.

• Amplasarea față de drumurile publice

Conform art. 18 RGU. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor potrivit categoriei lor.

- **Amplasarea fata de aliniament**

Clădirea se va amplasa la minim 18,10 m fata de frontul stradal.

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

Conform art. 17 RGU si Anexei 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997

- **Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

Accese carosabile – Conform Art. 25 anexa 4 din R.G.U. de asemenea accesele se vor conforma de așa maniera încât sa asigure intrarea – iesirea camioanelor cu marfa si accesul autoutilitareii de pompieri pentru stingerea incendiilor.

- **Regulile cu privire la echiparea tehnico edilitara.** Proprietatea publica asupra rețelilor tehnico-edilitare. Conf. Art. 29 din R.G.U. Lucrarile de retelele tehnico-edilitare de pe spatiul public intra in proprietatea publica indiferent de modul de finantare.

- **Înălțimea construcțiilor**

Regimul maxim de înălțime propus este S+P+2E+M. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conf. Ordinul 536 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandărilor privind modul de viață al populației) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora. Inaltimea maxima admisa este de 12,90m.

- **Procentul de ocupare al terenului-** P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de : $POT_{maxim} = 40 \%$,

Coeficientul de utilizare al terenului - C.U.T. maxim admis este de:

$CUT_{maxim} = 1,5$

P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita(S_c) si suprafata terenului (S_t) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii: **$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$**

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren: **$CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$**

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

a) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformație, volumetrie si aspect exterior intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa

b) Fațadele laterale si posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ si in armonie cu cea principala

c) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament. Etc.) trebuie integrate in volumetria constructiei sau a imprejurimii. Instalatiile edilitare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

4.1.4.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

•**Parcaje** – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U

- Constructii comerciale, depozite engross cu suprafata intre 600-2000mp, se prevede un loc de parcare la 25mp ADC,
- Sedii de firme , birouri se prevede 1 loc de parcare la 60mp ADC
- Constructii industrial-servicii la o suprafata de peste 1000mp ADC se prevede 1 loc de parcare la 75mp ADC
- Construcxtii care inglobeaza spatii cu destinatii diferite se calculeaza conf **HG 525/27-06-1996, pct 5.13** se vor lua in considerare cele care prevad un umar mai mare de locuri de parcare.

•**Spatii verzi** – conf. Art. 34 R.G.U.

Se vor prevedea spatii verzi de minim 10% din suprafata parcelei. Spatiile verzi vor fi plantate si amenajate decorativ cu rol de agrement.

•**Imprejmuiri** – conf. Art. 35 R.G.U.

Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei.

Imprejmuirea spre strada se va executa cu parapet plin (opac) pe o inaltime de maxim 0 - 60cm si inchideri transparente pana la inaltimea maxima de 2,00m sau cu arbusti ornamentali.

4.2. C. ZONA DE CAI DE COMUNICATIE RUTIERA parcela 2

Caracteristici:

Terenul destinat extinderii prospectului stradal va fi supus regulilor stabilite pentru strada respectiva in intregime in concordanta cu prevederile PUG.

Largirea prospectului stradal presupune un profil alcatuit din trotuare , spatiu verde de aliniament si in ax , piste de biciclete pe ambele laturi, carosabil cu doua benzi pe sens cumuland un prospect de tip de 30m, propus in noul PUG in curs de aprobare.

Funciunea dominanta a zonei este - cai de comunicatie si constructii aferente.

Funciuni complementare admise ale subzonei: retele tehnico edilitare, servicii compatibile functiunii de baza a zonei.

4.2.1.Utilizarea functionala a terenului din cadrul zonei:

4.2.1.1. Utilizari permise:

- Cai de comunicatie
- Spatii verzi plantate
- Stationari auto si circulatie pietonala

4.2.1.2. Utilizari permise cu conditii:

- Orice constructie va respecta art. 18. Din R.G.U.

4.2.1.3. Interdictii temporare – nu este cazul

4.2.1.4. Interdictii definitive (permanente):

Se interzice construirea oricaror obiective, altele decat cele mentionate la art. 3 si 4.

4.2.2.Conditii de amplasare si conformare a construcțiilor:

Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

- **Amplasarea fata de drumurile publice**

Distanțele ce se vor respecta între eventualele parcaje parcaje si diferite tipuri de cladiri vor fi stabilite in conformitate cu `Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane` indicative P132-93 si vor fi urmatoarele:

- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar fata de frontul de comert sau servicii 5m
- Parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor 5 m.

Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accesele se vor conforma de asa maniera incat sa asigure si accesul autoutilitareii de pompieri pentru stingerea incendiilor.

Regulile cu privire la echiparea tehnico edilitara. Toate retelele vor fi realizate subteran. Se interzice amplasarea supraterana retelelor de alimentare cu gaz sau energie termica.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

- **Parcaje** – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

- **Spatii verzi** – conf. Art. 34 R.G.U.se vor prevedea spatii verzi de aliniament stradal.

- **Imprejmuiri** – conf. Art. 35 R.G.U

- **Amplasarea față de Calea Ferata**

Nu este cazul

4.3. SP. ZONA SPATII VERZI

(din cadrul parcelei de servicii si functiuni complementare)

Caracteristici:

Funcțiunea dominantă a zonei este zona verde amenajată, situată în lateral și în spatele parcelei

4.3.1.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei:

3.1.Utilizari permise:

- Amenajari specifice zonelor de parcuri.
- Reteletehnico- edilitare subterane

3.2.Interdictii temporare – nu este cazul;

3.3.Interdictii definitive (permanente):orice constructie supraterana ce contravine amenajarilor decorative pentru recreere.

- **Parcaje** – sunt interzise parcajele si stationarile auto .

- **Imprejmuiri** – conf. Art. 35 R.G.U

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem

parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).

- Terenul studiat în PUZ face parte din Unitate Teritorială de Referință U.T.R. 17.

U.T.R. 17 - în PUG actual este Zona industrială existentă, aceasta fiind propusă a fi convertită în zonă mixtă: -instituții și servicii,
Prevederile se vor prelua de la documentația PUG. TIMISOARA aflat în lucru care va configura și detalia UTR – urile finale.

VI.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism ce se va elibera va cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,

Arh. COVACI PREDĂ NICOLAE

arhitect, urbanist, auditor energetic