

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumirea lucrării: PUZ - ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ

Amplasament: DN69, CF 412640, Loc. Dumbrăvița, Jud. Timiș

Inițiator: S.C. DEDEMAN S.R.L.
Str. Alexei Tolstoi, Nr. 8, Mun. Bacău, Jud. Bacău

Proiectant general: S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Str. Ion Ionescu de la Brad, Nr. 1, Mun. Timișoara, Jud. Timiș
Tel. 0256 499 273, mgbd@mgbd.ro

Șef proiect: Arh. George Ciuhandu

Nr. proiect / data: 309 / 2022

Data elaborării 31.03.2023

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul studiat în PUZ.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local devenind astfel baza de autorizare a lucrărilor de construire ce vor fi autorizate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ detaliază prevederile generale de urbanism, strategiile de dezvoltare urbanistică și stabilește reglementările specifice pentru zona considerată.
- 1.4. Modificarea prezentului regulament se poate face numai în condițiile specificate de lege;

2. Baza legală a elaborării

2.1. La baza elaborării RLU au stat în principal următoarele acte normative în forma actuală:

2.3. La baza elaborării RLU au stat în principal următoarele acte normative în forma actuală:

- Ordinul MLPTL nr. 176/N/2000;
- Ordinul MLPTL nr. 21/N/2000;
- Legea 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- HG 525/1996, modificat, privind RGU;
- Legea 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 18/1991, republicată, privind fondul funciar;
- Legea 7/1996, actualizată, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea 10/1995, actualizată, privind calitatea în construcții;
- Legea 107/1996, actualizată, privind apele;
- Legea 481/2004, privind protecția civilă;
- Legea 82/1998, actualizată, privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea 213/1998, actualizată, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 10/1995, actualizată, privind calitatea în construcții;
- Codul Civil;
- OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ord. 2701/2010, pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului la elaborarea documentațiilor de urbanism;

2.4. În cadrul RLU au fost analizate și preluate prevederi din următoarele documentații de urbanism aflate în diverse faze de avizare sau aprobate anterior:

- PUG Dumbrăvița - aflat în faza de avizare;
- PUG Timișoara - aflat în faza de avizare;
- PUZ aprobat prin HCL 116/2018 Dumbrăvița;

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele amplasamentului studiat;

3.2. Prezentul RLU se va aplica de către:

- Inițiator / Manageri de proiect la elaborarea studiilor de fezabilitate, bugetării și finanțării proiectelor de investiție, contractarea proiectanților, firmelor de execuție și negocierile cu autoritățile publice;
- Proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele DTAC, PTh, DDE;
- Autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivelor de investiție preconizate;
- Furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Terenuri agricole din extravilan; terenuri agricole din intravilan; suprafețe împadurite; resursele subsolului; zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate; valori ale patrimoniului cultural construit:

- Nu este cazul. Amplasamentul studiat este amplasat în intravilan, având categoria de folosință: curți-construcții.
- Prin documentațiile tehnice privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și de organizare de șantier (DTAC, DTOE) se vor avea în vedere normele legale privind păstrarea integrității mediului, valabile la momentul autorizării proiectelor.
- În cadrul terenului studiat nu au fost identificate elemente de patrimoniu natural sau construit. În cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice în timpul lucrărilor de construcție, execuția va fi oprită, anunțându-se totodată autoritățile abilitate în vederea parcurgerii etapelor de descărcare arheologică.

4.2. Se vor respecta zonele de protecție stabilite prin Ord. 227/2006 pentru canalele de desecare Hcn 407, Hcn 62/2 și Hcn 65 care fac parte din amenajarea de desecare Begheul Vechi Vest, adiacente amplasamentului studiat. Nu se vor executa construcții (cladiri, instalații, împrejurimi, etc.) pe 2,00 m față de partea superioară a amprizei canalelor limitrofe.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale:

- În proiectare, se vor respecta normele privind prevenirea / diminuarea riscurilor naturale, din punct de vedere al zonei seismice, condițiilor de climă (adâncimi de îngheț, încărcări date de zăpadă și vânt), precum și normele geotehnice, PSI, de siguranță în exploatare și de SSM.
- Execuția se va face pe baza proiectelor tehnice și a detaliilor de execuție, cu respectarea siguranței atât în raport cu vecinătatea cât și cu incinta destinată obiectivului de investiție.
- Protejarea săpăturilor față de reacțiunea clădirilor învecinate se va face după caz, cu sprijiniri (palplanșe, piloți forajați, pereți mulați, etc.) cu fundații de diverse tipuri (tălpi continue, radieri, piloți, chesoane, barete) rezultate după analiza geotehnică detaliată a fiecărui amplasament.
- Volumele de pământ puse în mișcare la realizarea infrastructurilor se vor depozita în locul indicat de autorități.
- Parcelele se vor amenaja (plantații, trotuare, platforme) pentru dirijarea și captarea controlată a apelor pluviale.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice; construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

- Nu este cazul.

5.3. Asigurarea echiparii edilitare:

- Asigurarea echiparii edilitare se va face conform principiilor ce vor fi prezentate in *Plansa de reglementari edilitare* - ce va fi intocmita in fazele urmatoare de elaborare a PUZ-ului, dupa consultarea furnizorilor de utilitati si obtinerea avizelor acestora;
- In vederea asigurarii echiparii edilitare, autorizarea executarii constructiilor se va face conform prevederilor art. 13 din R.G.U.
- Proprietatea asupra retelelor edilitare va respecta prevederile art. 29 din R.G.U.
- Devierile, extinderile, racordurile si bransamentele vor fi suportate integral de catre initiator;
- Autorizarea lucrarilor de constructii poate fi conditionata de realizarea in parte sau integral de asigurarea utilitatilor in conformitate cu Planul de actiune asumat de investitor si de autoritatea locala;

5.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

- Conform art. 14 din R.G.U., autorizarea executiei constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta, in cazul de fata servicii si comert.

5.5. Lucrari de utilitate publica:

- Terenul este proprietate privata. In momentul de fata sunt identificate urmatoarele suprafete de teren propuse pentru a fi trecute din domeniul privat in cel public:

| Etapa | Suprafata (mp) | Proprietar | Observatii |
|-------|----------------|-------------|--|
| I | 1.537 | Dedeman SRL | pentru completarea profilului transversal PTT3 (str. Praga) cu pista velo, respectiv profilul transeversal PTT2 (str. P. Tutea cu trotuar si pista velo) |
| II | 6.266 | Dedeman SRL | pentru realizare de perspectiva a str. Stockholm - drum colector paralel cu DN 69* |
| II | 216 | Dedeman SRL | pentru modernizarea de perspectiva a intersectiei str. Praga - str. P. Tutea** |

* in situatia in care autoritatile in domeniul infrastructurii rutiere decid ca acest drum colector nu mai este necesar (de ex. prin largirea in perspectiva DN 69, etc.), pentru aceasta suprafata nu va mai fi necesara trecerea din domeniul privat in cel public si va ramane un drum de incinta; trecerea in domeniul public va fi conditionata atat de re-confirmarea statutului de drum colector cat si de asigurarea continuitatii acestuia pe parcelele invecinate, de-a lungul DN69;

** in situatia in care modernizarea de perspectiva a giratiei se va face in alta configuratie care nu va afecta terenul initiatorului, pentru aceasta suprafata nu va mai fi necesara trecerea din domeniul privat in cel public;

- Daca propunerile de perspectiva, de modernizare a strazilor Praga, Petre Tutea si DN69 - preluate din precedentul PUZ aprobat - vor fi re-confirmate in prezentul proces de avizare, respectiv daca se modifica si se vor constata alte suprapuneri peste incinta initiatorului, aceste suprapuneri vor fi propuse pentru trecerea in domeniul public;
- Strada Agunnaryd este propusa ca drum de incinta si se va realiza prin grija si cheltuiala initiatorului;
- Realizarea retelelor edilitare, modernizarea sau extinderea acestora vor fi suportate de catre initiator.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale:

- Având în vedere specificul funcțiunii, nu sunt impuse reguli speciale de orientare. Se vor respecta art. 17 din R.G.U. și prevederile Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Se recomandă orientarea nord pentru spațiile tehnice, depozite și anexe;
- Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive prin utilizarea copertinelor, parasolarelor, jaluzelelor sau suprafețe vitrate-reflectorizante pentru ferestre / pereți cortina orientați către vest și sud-vest;

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice:

Se va avea în vedere planșa de "Reglementări Urbanistice"

- între 36,00m ... 39,67m fata de carosabil existent str. Praga;
- 5,00m fata de profil str. Agunnaryd;
- 3,00m fata de profil str. Stockholm;
- 38,00m fata de carosabil existent DN 69 (Calea Aradului).

6.3. Amplasarea fata de aliniament:

Amplasarea fata de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei de *Reglementari urbanistice*, în zona definită pentru implantarea construcțiilor, diferențiat după cum urmează:

- între 28,00m ... 36,00m fata de limita estică, conform planșei de reglementari;
- între 26,00m ... 27,00m fata de limita vestică, conform planșei de reglementari;

În afara zonei edificabile, definite mai sus, se pot amplasa:

- căi de circulație, locuri de parcare, echipamente de control acces, etc.;
- platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, etc.;
- construcții provizorii (chioscuri, tonete, etc.) de alimentație publică, etc.;
- platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, etc.;
- posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, etc.;
- totemuri, piloni de reclamă, steaguri, împrejmuiri sau spații verzi, etc.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei:

- 23,50m fata de limita sudică.
- limita de implantare a construcțiilor va fi la 6,00m fata de limita nordică, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii propuse (la atic);
- Distanța minimă între clădiri situate pe aceeași parcelă va respecta normativele aflate în vigoare la data realizării lor, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte (la atic). Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998;
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în OMS 119/2014, actualizat.
- Soluția propusă în exemplificare - *Planșa cu posibilitati de mobilare* - a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații, a drumurilor de deservire locală, a

necesarului de parcaje, etc. In exemplul dat se prezinta varianta cu un singur corp de cladire principal, in forma de "L" si un corp de dimensiuni reduse, dar sunt permise si alte variante, de exemplu de tip ansamblu comercial / retail park, cu mai multe corpuri principale de cladiri, organizate in jurul unei platforme de parcare comune, cu conditia ca acestea sa se incadreze in zona construabila si in parametrii urbanistici definiti in cele ce urmeaza. Avand in vedere faptul ca in cazul dezvoltarii unui ansamblu comercial de tip retail park pot exista investitori diferiti, ulterior aprobarii prezentului PUZ, exista posibilitatea ca terenul sa fie dezmembrat in mai multe parcele, cu conditii sa se respecte principiile de parcelare mentionate la pct. 9.1

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

- Se vor asigura accese la zona studiată, prin realizarea unor racorduri stradale la căile de comunicație rutieră existente limitrof si preluate din documentatiile PUZ aprobate anterior, după cum urmează:
 - dinspre Timișoara și Arad - din DN69 - Calea Aradului - prin intermediul celor doua giratii executate concomitent cu dezvoltarea IKEA;
 - dinspre Timisoara - din DN 69 - prin intermediul unui acces propus in nord-vest;
 - dinspre Dumbrăvița - din str. Praga - prin intermediul unor accese propuse pe limita estică; propunerea din plansa de reglementari (cu exceptia racordului la str. Agunnaryd) este cu titlu exemplificativ, in acest sens, la fazele urmatoare de proiectare, in functie de o configuratie optima adaptata unei alte posibilitati de mobilare, aceasta pozitie poate fi modificata;
- In interiorul parcelei vor fi organizate:
 - amenajări de drumuri secundare în interiorul zonei studiate:
 - str. Agunnaryd - la sud, strada secundara preluata din PUZ aprobat prin HCL 116/2018, propusa la limita cu incinta IKEA, care va face legatura dintre DN 69 si str. Praga;
 - str. Stockholm - la vest, strada secundara preluata din PUZ aprobat prin HCL 116/2018, paralela cu DN 69, cu rol de drum colector (cu obs. de la pct. 5.5).
- Vor fi respectate căile și gabaritele de intervenție pentru mașinile de pompieri. Soluțiile propuse vor asigura relații de circulație în toate direcțiile, fără a genera conflicte de trafic.

7.2. Accese pietonale

- Se vor amenaja circulațiile pietonale și cele speciale pentru persoanele cu handicap, pentru fiecare corp de cladire.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitara existente:

- Autorizarea executarii constructiilor va fi posibila numai in cazul existentei posibilitatilor de racord si bransament la rețelele de apa, canal si energie electrica.
- Toate rețelele se vor realiza subteran;

- Instalatiile de alimentare si punctele de racord, fridele de bransament, etc. vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor;
- Sunt permise toate solutiile tehnice avizate de detinatorii de retele, cu respectarea legislatiei de mediu;
- Sunt interzise deversari ale apelor pluviale de pe drumuri si platforme fara trecerea acestora in prealabil printr-un separator de hidrocarburi.

8.2. Extinderea de retele tehnico-edilitare

- Lucrarile de extindere a retelelor edilitare se vor realiza si suporta de catre investitor in intregime;

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- Conform Art. 29 din R.G.U.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Parcelarea

- Avand in vedere specificul functiunii, sunt permise dezmembrari ulterioare, în funcție de modul de realizare al constructiilor, dat fiind faptul ca acestea vor putea fi executate în etape si/sau de mai mulți dezvoltatori, conform planurilor proprii de investitie, etc., situatie in care se va asigura accesul la obiectivele propuse, direct din domeniul public sau prin servituti de trecere. Astfel, se pot institui dupa caz servituti de trecere pe suprafete de drum din incinta, platforme parcare sau platforme tehnice;
- Infrastructura edilitara se va putea executa integral sau etapizat si va putea deservi întreg ansamblul prin instituirea unor drepturi reciproce de servitute și utilizare;
- Indicii urbanistici propuși (POT, CUT, regim de înalțime, nr. locuri de parcare, procent spații verzi) se vor calcula în raport cu întregul teren reglementat și nu individual pe fiecare parcela în parte;

9.2. Înălțimea constructiilor

- Regimul de înalțime propus maxim este $S(D)+P+2E+M(Er)$, iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 16m. Anumite accente sau construcții cu caracter publicitar (panouri de reclame sau afișaj, totemuri) pot avea o înălțime maximă de până la 24m.

9.3. Aspectul exterior al cladirilor

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32);
- Mobilierul urban, reclamele, etc. se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in

care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

9.4. Indici de construibilitate

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT max.) = 45%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT max.) = 1

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

10.1. Parcaje

- Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător art. 33 și anexa nr. 5 din R.G.U. și se vor organiza în exterior, la sol, sub forma unor platforme de parcare. Se permite și posibilitatea organizării parcajelor subteran sau la nivelul invelitorilor cladirilor propuse.

10.2. Spații verzi

- Se vor asigura zone verzi amenajate în proporție de minim 20% din suprafața parcelei studiate. Se va aloca cel puțin o zonă compactă pentru spațiu verde, în partea de nord-est a sitului, conform planșei de reglementari.
- În zona de parcare se vor asigura spații verzi, 4mp la 6 locuri de parcare. Pentru asigurarea unui aspect unitar, distribuția acestora poate fi realizată și la un nr. mai mare de locuri de parcare, cu condiția asigurării suprafețelor menționate anterior. Exemplificare în planșa cu posibilități de mobilare;
- Conform prevederilor Legii 24/2007 rep., art. 7, alin. 8 - se pot amplasa pe spațiul verde - alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare și spații de întreținere, respectând următorii indici:
 - POT max = 10% - din zona verde
 - CUT max = 1,00 - din zona verde
 - Regim maxim de înălțime: P

10.3. Împrejuriri

- Se pot realiza împrejuriri cu garduri transparente $H_{max} = 2,5m$ pe tot perimetrul parcelelor sau parțial. De asemenea sunt permise împrejuriri în interiorul terenului, între diversele funcțiuni.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Funcțiunea dominantă

- Funcțiunea dominantă este cea de servicii și comerț, care va include:
 - cladiri comerciale tip „big box”: supermarket / hipermarket / magazine bricolaj, materiale pentru construcții și amenajări;
 - galerii comerciale tip „strip mall”, cu acces direct din exterior pentru clienți și aprovizionare;
 - centre comerciale tip „shopping mall”, cu circulații interioare pentru clienți și

aprovizionare;

11.2. Alte utilizari permise:

- Functiuni complementare - structuri functionale mixte:
 - administrative, bancare, culturale, birouri, sanatate, invatamant;
 - servicii de cazare, hoteliere;
 - benzinarii;
 - alimentatie publica, restaurante tip drive-thru, etc.;
 - amenajari pentru sport, agrement, spatii multifunctionale;
 - spatii verzi amenajate;
 - accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, platforme, retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

11.3. Interdictii de construire:

- productie poluanta si cu risc tehnologic;
- constructii pentru cresterea animalelor.

IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Zona studiată va constitui o singură unitate funcțională. Terenul reglementat nu este impartit in mai multe unitati teritoriale de referinta sau subzone.
- Propunerea de mobilare este cu titlu exemplificativ, putând fi implementate de către inițiator și alte propuneri cu respectarea planșei de reglementări urbanistice. In funcție de planul său investițional, obiectivele pot fi edificate în etape sau integral, după caz.

V. CONCLUZII

Cunoscând faptul că principalele obiective ale activității de urbanism sunt:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, prin reconversii funcționale, asigurarea accesului la infrastructură, servicii publice și dezvoltări urbane convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din localitățile urbane și rurale;

Considerăm oportune reglementările de față, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei in acord cu tema propusa de initiator. Realizarea obiectivului propus este în concordanță cu caracteristicile și tendințele de dezvoltare urbană și nu va avea influențe negative asupra vecinătăților și comunității în ansamblul ei.

Întocmit,
arh. George Ciuhandu