

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumire proiect: PUZ – CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII SI SUPERMARKET

Inițiator: DEDEMAN S.R.L.

Proiectant: MG BUILDING DESIGN SRL

Amplasament: LUGOJ, STR. TIMIȘOAREI NR. 139-141

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal 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.

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.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ detaliază prevederile generale de urbanism, strategiile de dezvoltare urbanistică și stabilește reglementările specifice pentru zona considerată.

2. Baza legală a elaborării

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

- Ordinul MLPTL nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea 50/1991;
- HGR 525/1996;
- Legea 350/2001;
- Legea 289/2006;
- PUG Lugoj.

3. Domeniul de aplicare

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

Prin documentațiile tehnice privind autorizarea executării lucrărilor de construire și de organizare de santier (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.

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

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 foraj, pereți mulați, etc.) cu fundații de diverse tipuri (tălpi continue, radiere, 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 municipalitate. Parcelele se vor amenaja (plantații, trotuare, platforme) pentru dirijarea și captarea controlată a apelor pluviale.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

UTR 1

Având în vedere configurația zonei se propun următoarele:

- amplasarea construcțiilor față de limita de vest, se va face cu respectarea unei retrageri de min. 2m;
- pentru limita laterală din nord se va putea construi până la limita cu UTR 4;
- pentru limita laterală din sud se va putea construi până la limita cu UTR 3;
- față de limita la strada Timișoarei se impune o retragere de min. 22m de la bordura carosabilului existent, dictată de fâșia de protecție impusă de DN – limita UTR 3;

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Soluția propusă 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. Regimul de înălțime propus maxim este S+P+2E iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m. Anumite accente sau construcții cu caracter publicitar (panouri de reclame sau afișaj, totemuri) pot avea o înălțime maximă de până la 30m.

UTR 2

Având în vedere configurația zonei se propun următoarele:

- amplasarea construcțiilor față de limita de vest, se va face cu respectarea unei retrageri de min. 2m;
- amplasarea construcțiilor față de limita de sud, se va face cu respectarea unei retrageri de min. 2m;
- pentru limita laterală din nord se va putea construi până la limita cu UTR 3;

- față de strada Timișoarei se va construi până la limita cu UTR 3;

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Soluția propusă va avea 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. Regimul de înălțime propus maxim este S+P+2E iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m. Anumite accente sau construcții cu caracter publicitar (panouri de reclame sau afișaj, totemuri) pot avea o înălțime maximă de până la 30m.

UTR 3 și UTR 4 sunt zone neconstruibile, cu excepțiile următoare: pot fi amenajate căi de circulație, locuri de parcare, echipamente de control acces, case poartă, fumoaare, platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, puncte de bransament/conexiune, totemuri, piloni de reclamă, steaguri sau spații verzi.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele vor fi realizate prin racorduri la str. Timișoarei. Din punct de vedere al traficului, sunt prevăzute următoarele măsuri:

- amenajarea unor parcuri pentru clienți, în incintă, care vor deservi ambele obiective comerciale;
- amenajarea unei intersecții în "T", în zona accesului existent, care să permită accesul și ieșirea din incintă cu relații de dreapta; intrarea dinspre Timișoara se va face de pe banda din dreapta, existentă, ajustată la gabaritele necesare;
- amenajarea unui acces principal de tip giratie, în sud-estul amplasamentului, înainte de Rieker; giratia se va executa parțial pe domeniul public, parțial pe terenul Dedeman, suprafețele private afectate fiind propuse pentru cedare la domeniul public.
- accese de aprovizionare din parcela aflată în co-proprietate, parcelă care asigură totodată și accesul Lugomet SA la terenul său din vestul amplasamentului.

Soluțiile propuse asigură relații de circulație pentru clienți în toate direcțiile, fără a genera conflicte de trafic. Parcajele în incinta vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. De asemenea se vor alege soluții optime pentru circulațiile pietonale și cele speciale pentru persoanele cu handicap. Vor fi respectate căile și gabaritele de intervenție pentru mașinile de pompieri.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Extinderile propuse vor fi racordate la rețelele existente, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

Alimentarea cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Lugoj, rețea administrată de MERIDIAN 22 s.a., existentă la cca. 12 m față de limita de proprietate la str. Timișoarei.

Canalizare menajeră

Canalizarea propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Lugoj, rețea administrată de MERIDIAN 22 s.a., prin rețeaua din incinta LUGOMET. În vestul amplasamentului, pe un drum din incinta LUGOMET, paralel cu strada Timișoarei, există un canal menajer D=400 mm. Acest canal deservește toate unitățile de pe str. Timișoarei care au făcut parte din incinta LUGOMET. Canalul la ieșirea din incinta LUGOMET se descarcă în

canalizarea stradală, apele urmând a fi tratate la statia de epurare Lugoj.

Canalizare pluvială

Apele de ploaie din incintă sunt colectate de rețeaua de canalizare pluvială îngropată și apoi descărcate în canalizarea pluvială din incinta LUGOMET, de unde sunt evacuate în râul Timiș. Canalizarea din incinta LUGOMET este din tuburi de beton D=1000 mm. Pentru colectarea apelor pluviale din incintă sunt prevăzute două rețele independente pentru ape pluviale pure și impure. Apele pure, considerate convențional curate, colectate de pe construcții sunt descărcate direct, iar apele pluviale de pe platforme și drumuri, considerate impure sunt trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și apoi descărcate în canalizarea pluvială din incinta Lugomet.

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

Conform planșei de reglementări urbanistice anexată prezentei documentații.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Suprafața minimă de spații verzi = 30% x UTR 1 + 5% x UTR2, reprezentând min. 7.208 mp (19,18% din total teren) și se va putea amenaja în întreaga incintă care a generat PUZ. Spațiile verzi vor putea fi amenajate și sub forma de terase înierbate, pe învelitoarele clădirilor. Se vor realiza împrejurimi cu garduri transparente Hmax = 2,5m pe tot perimetrul parcelelor sau parțial, funcție de cerințele beneficiarului din faza DTAC.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea propusă zonei studiate va fi **comerț și servicii**. Suprafața de teren studiată va fi zonificată după cum urmează:

UTR 1

Suprafața UTR 1: 23.125 mp

Destinația: zonă de comerț și servicii – magazin de materiale de construcții și dotări aferente:

- parcaje, platforme și alei pietonale în incintă;
- circulații auto și accese;
- dotări tehnico-edilitare;
- spații verzi.

Distribuția acestor funcțiuni va fi făcută mixt, zonele respective se pot întrepătrunde pentru o mai mare flexibilitate a posibilităților de mobilitate.

Bilanțul suprafețelor raportat la UTR1					
	Existent	%		Propus	%
Suprafata UTR1	23.125 mp	100 %	Suprafata UTR1	23.125 mp	100 %
Suprafață construită la sol	0 mp	0%	Suprafață maximă ocupată la sol de cladiri	13.875 mp	60,00%
Suprafață teren neamenajat	23.125 mp	100 %	Suprafață min. platforme, drumuri, parcuri, etc.	2.312 mp	10,00%
Suprafață spații verzi amenajate	0 mp	0%	Suprafață minimă spații verzi amenajate*	6.938 mp	30,00 %
POT / CUT	0 % / 0		POT max. / CUT max.	60 % / 2,4	

* spațiile verzi vor putea fi amenajate în întreaga incintă care a generat PUZ

Indici urbanistici	
Existent	Propus (valori maxime)
POT = 0% CUT = 0 Regim de inaltime: -	POT max. = 60 % CUT max. = 2,4 Regim de inaltime maxim: S+P+2E

UTR 2

Suprafața UTR 2: 5.397 mp

Destinația: zonă de comerț și servicii – supermarket:

- parcaje, platforme și alei pietonale în incintă;
- circulații auto și accese;
- dotări tehnico-edilitare;
- spații verzi.

Distribuția acestor funcțiuni va fi făcută mixt, zonele respective se pot întrepătrunde pentru o mai mare flexibilitate a posibilităților de mobilare.

Bilanțul suprafețelor raportat la UTR2					
	Existent	%		Propus	%
Suprafata UTR1	5.397 mp	100 %	Suprafata UTR2	5.397 mp	100 %
Suprafață construită la sol	0 mp	0%	Suprafață maximă ocupată la sol de cladiri	3.777,90 mp	70,00%
Suprafata platforme, drumuri, parcuri, etc.	0 mp	0%	Suprafata min. platforme, drumuri, parcuri, etc.	1.349,25 mp	25,00%
Suprafață spații verzi amenajate	0 mp	0%	Suprafață minimă spații verzi*	269,85 mp	5,00 %
POT / CUT	0 % / 0		POT max. / CUT max.	70 % / 2,8	

* spațiile verzi vor putea fi amenajate în întreaga incintă care a generat PUZ

Indici urbanistici	
Existent	Propus (valori maxime)
POT = 0% CUT = 0 Regim de inaltime: -	POT max. = 70 % CUT max. = 2,8 Regim de inaltime maxim: S+P+2E

UTR 3

Suprafața UTR 3: 6.999 mp

Destinația: circulații auto și accese, parcaje, platforme și alei pietonale, dotări tehnico-edilitare, spații verzi, sisteme publicitare, construcții provizorii, case-poartă, etc.

Distribuția acestor funcțiuni va fi făcută mixt, zonele respective se pot întrepătrunde pentru o mai mare flexibilitate a posibilităților de mobilare.

UTR 4

Suprafața UTR 4: 2.045 mp

Destinația: circulații auto și accese, parcaje, platforme și alei pietonale, dotări tehnico-edilitare, spații verzi, sisteme publicitare, construcții provizorii, case-poartă, etc.

Distribuția acestor funcțiuni va fi făcută mixt, zonele respective se pot întrepătrunde pentru o mai mare flexibilitate a posibilităților de mobilare.

NECESAR SPAȚII VERZI

Suprafața totală de spații verzi necesar a fi amenajată în cadrul proiectului este generată doar de UTR 1 și 2, având în vedere funcțiunea acestora. UTR 3 și 4 nu generează necesar de spații verzi însă pe aceste suprafețe, prin soluțiile de mobilare de la fazele ulterioare de proiectare, pot fi amenajate spații verzi.

UTR	Suprafața UTR	Procent spații verzi	Suprafața spații verzi
1	23.125 mp	Min. 30%	6.937,50 mp
2	5.397 mp	Min. 5%	269,85 mp
3	6.999 mp	-	-
4	2.045 mp	-	-
			TOTAL = 7.207,35 mp

MODALITATEA DE DISTRIBUIRE A SPAȚIILOR VERZI

Având în vedere conceptul de mobilare urbanistică, amenajarea spațiilor verzi se va face pe întreaga suprafață care a generat PUZ (deci pe toate unitățile teritoriale propuse, nu numai pe UTR 1 și 2 - cele care au generat procentele necesare). Se poate observa astfel că prin actuala propunere de mobilare este asigurată suprafața minimă de spații verzi. Orice altă propunere de mobilare este posibilă în condițiile respectării planșei de reglementări urbanistice, respectiv ca cele 7.207,35mp să fie amenajați pe toate cele patru UTR-uri care formează incinta care a generat PUZ.

UTR	Spații verzi amenajate
1	1.776,25 mp
2	534,23 mp
3	4.059,39 mp
4	844,92 mp
TOTAL = 7.214,79 mp	

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Terenul va fi ocupat de construcții, parcuri și drumuri de acces, zone de aprovizionare, spații verzi și dotări tehnico-edilitare.

Funcțiuni permise UTR 1:

- Clădiri comerciale tip supermarket / hipermarket / magazine bricolaj, materiale pentru construcții și amenajări;
- Construcții pentru servicii, depozitare, birouri, spații tehnice și administrative, sedii firme, instituții financiar-bancare, benzinării, servicii hoteliere, restaurant de tip „drive thru”;

Funcțiuni permise UTR 2:

- Clădiri comerciale tip supermarket;
- Construcții pentru servicii, depozitare, birouri, spații tehnice și administrative, sedii firme, instituții financiar-bancare, benzinării, servicii hoteliere, restaurant de tip „drive thru”;

Utilizări interzise:

- producție poluantă și cu risc tehnologic;

Zonificarea de mai sus are rolul director de a stabili utilizarea funcțională a terenului. Propunerea de mobilare este cu titlu exemplificativ, putând fi implementate de către inițiator și alte propuneri cu respectarea planșei de reglementări urbanistice. În funcție de planul său

investițional, obiectivele pot fi edificate în etape sau în parte, după caz. Sunt necesare operațiuni juridice care să reglementeze modul de utilizare a parcelei înscrisă în CF 410656, aflată în co-proprietate, astfel încât ambii proprietari să aibă dreptul de a utiliza parcela respectivă.

UTR 3 si UTR 4 sunt zone neconstruibile, cu excepțiile următoare: căi de circulație, locuri de parcare, echipamente de control acces, case poartă, fumoare, platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, puncte de branșament/conexiune, totemuri, piloni de reclamă, steaguri sau spații verzi.

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. 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.

Intocmit,
arh. George Ciuhandu