

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PUZ - SPATII DEPOZITARI, INDUSTRIE**  
**NEPOLUANTA SI SERVICII, Timisoara, C.F. nr. 143624,**  
**nr. cad. A 170/1/3, A 168/1/1, F 165/1/3, F 166/1/1**

Proiect nr. **94/2008** - 12.05.2008 – Faza PUZ

**Denumire proiect:** "PUZ – SPATII DEPOZITARI, INDUSTRIE  
NEPOLUANTA SI SERVICII, TIMISOARA"

**Amplasament:** jud. Timiș, Timisoara, CF Nr. 143624

**Beneficiar:** IACOB LEON SI IACOB CORNELIA

**Faza de proiect:** P.U.Z.

**Proiectant:** S.C. SDR PROJECT S.R.L.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT PUZ - SPATII DEPOZITARI, INDUSTRIE**  
**NEPOLUANTA SI SERVICII, Timisoara, C.F. nr. 143624,**  
**nr. cad. A 170/1/3, A 168/1/1, F 165/1/3, F 166/1/1**

**1. Rolul regulamentului local de urbanism**

**1.1.** Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care 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 și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Județean al Județului Timis cu nr. .... din .....

**1.4.** Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

**1.5.** Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

**2. Baza legală**

**2.1.** La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau: Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea administrație publice locale nr.215/2001, Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994, Legea privind calitatea în construcții NR. 10/1995 (republicată), Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată), Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996, Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului MAPPM și al ministrului.

**2.2.** MLPATL pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000. Regulamentul local de Urbanism al PUZ detaliază prevederile Reglementărilor cuprinse în PUZ DIRECTOR NORD - Timisoara și prescripțiile RLU aferente PUZ DIRECTOR, pentru zona studiată.

### **3. Domeniul de aplicare**

**3.1.** Planul Urbanistic Zonal pentru parcelele A 170/1/3, A 168/1/1, F 165/1/3, F 166/1/1 Timisoara, se va integra în Planul Urbanistic Zonal Director Nord Timisoara și în Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara și va avea o valabilitate de 10 ani.

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

**4.1.** Terenul cuprins în PUZ își schimbă funcțiunea conform planșei REGLEMENTĂRI și se supune prevederilor art. 4 din R.G.U.

**4.2.** Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților.

Acoperisurile clădirilor vor avea pantele majore orientate în sensul indicat pe plansa de Reglementari; înclinatia acoperisurilor va fi cuprinsă între 2-30 de grade; gama cromatică în care trebuie să se înscrie culoarea acoperisurilor clădirilor este deschisă nuanțelor ce vor fi stabilite prin proiectele specifice de arhitectură.

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

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.

Materialele de construcție destinate să fie acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.

Împrejurimile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, 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.

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

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

**5.2.** Protecția față de poluare și alte riscuri - Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**6.1.** Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie

să fie amplasate în retragere față de aliniamentul existent cu minim 10 m, maxim 40 m – conform cu prevederile plansei de Reglementari Urbanistice, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii, dacă este cazul.

## **6.2. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă**

1. Fronturile vor fi menținute în ordin discontinuu, la străzi și în interiorul parcelelor.

2. Construcțiile pot fi:

2. continue (cuplate), doar cite doua cladiri

3. discontinue

## **6.3. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei**

- Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale este de 1,90 m, conform Codului Civil in cazul cladirilor izolate, sau 0,00 m in cazul cladirilor cuplate doua cite doua, de-a lungul unei limite de proprietate.
- Distanța minimă de la o construcție până la limita separatoare posterioară va fi de minimum 10m.

**6.4.** Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

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

## **6.6. Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație.**

- Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră este de 6m de la aliniamentul străzii, actual sau proiectat.
- Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație ce nu sunt incluse în trama stradală majoră sunt de 5 m de la aliniamentul străzii.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**7.1.** 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**. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

**7.2.** Accesesele 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. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor RGU.

**7.3.** Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

**7.4.** Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare .

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

**8.1.** 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. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate se vor avea în vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa. 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.

Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

**8.3.** Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

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

**9.1.** 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. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii**

**10.1.** Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului cu H.C.J. Timis nr. 87/14.12.2004, fiind de minim 5% din terenul ramas pt. amenajat in urma extragerii suprafetei necesare drumurilor, fara a lua in calcul spatiile verzi realizate in aliniamentul stradal si de-a lungul canalelor de desecare.

**10.2.** Amenajarea spațiilor publice, realizarea spațiilor verzi și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 și a Legii 453/2001.

**10.3.** Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren

neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 25% din suprafața totală a terenului.

**10.4.** Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice.

## **11. Zone și subzone funcționale**

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

**11.2.** În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 art. 3-5. Art. 7-11, art. 13-15.

**11.3.** Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unităților teritoriale de referință.

**11.4.** Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare în planșele de Reglementări:

Din punct de vedere funcțional zona este împărțită astfel:

**I - ZONA DE INDUSTRIE NEPOLUANTA**

**D – ZONA PENTRU SERVICII SI DEPOZITARE**

**V – ZONA VERDE**

**C – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE**

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, care se subordonează prevederilor din RGU și RLU.

- RGU reprezintă REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM
- RLU reprezintă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM al Timisoara

## **I - ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA**

### **1. Generalități**

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă a zonei este industrie nepoluanta, respectiv hale cu caracter industrial cu regim de înălțime P, P+E și P+2E;

**Art. 3.** Funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitate și construcții aferente

### **2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:**

**Art. 4.** Utilizări permise

- Hale cu caracter industrial și cladiri pentru sedii administrative aferente, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- conversia halelor în alte funcțiuni ce se încadrează cu zona de industrie nepoluanta.
- funcțiuni complementare zonei de industrie nepoluanta: servicii, administrație, spații verzi, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală;
- amenajări de spații verzi, pentru recreere și protecție.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

- 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.

**Art. 6. Interdicții temporare - nu este cazul**

**Art. 7. Interdicții definitive (permanente).**

- construcții cu funcțiune rezidențială, de creșterea animalelor, abatoare;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă;
- depozite de deșeuri.

**3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:**

**Art. 8** Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Orientarea față de punctele cardinale**

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

**Amplasarea față de drumurile publice**

Conform Art. 18- R.G.U. și cap. II. 6 al R. L.U. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de industrie și servicii (industrie nepoluanta, servicii și depozitare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

**Amplasarea față de aliniament**

Se vor respecta prevederile Art. 23- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U. Zona construibilă se va alinia la minim 10 m de limita de proprietate dinspre calea de acces și la cel puțin 10.0 m de limita din spate a parcelei respectiv conform prevederilor Codului Civil.

**Amplasarea în interiorul parcelei**

Se vor respecta toate prevederile Art. 24- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U. Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5 16 și 17. Amplasarea viitoarelor c-tii se va face astfel încât pentru toate încăperile de birouri să existe o durată minimă de 1 ½ h de însorire;

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei**

- Clădirile propuse vor fi independente sau cuplate pentru loturile cu garaje auto aferente, cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de minim 1,90 m
- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat două câte două pe calcan(atingând ambele o limita comuna a parcelelor pe care se afla amplasate) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat fiecare un acces auto în parcelă de-a lungul limitei de proprietate libere, având minimum 7 m lățime

#### **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor:**

- Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de 10 m față de limită, conform plansei de REGLEMENTARI cu condiția să nu stânjenească însoirea pe parcela vecină;
- Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.
- Anexele se pot amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

#### **Art. 9** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**Accese carosabile** - Conform Art. 25, Anexei 4 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

**Art. 10** Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare. Conform Cap. II. 8 din R.L.U. Conform art. 29 din R.G.U.

**Art. 11** Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor Conform Cap. II. 9 din R.L.U.

#### **Parcelarea.**

Parcelările vor respecta Art.30 din R.G.U. și Cap. II. 9 din R.L.U. Sunt prevăzute 6 loturi exclusiv pentru ZONA INDUSTRIALA – **zona I**; forma parcelelor este aproximativ dreptunghiulara (unele au un colt tesit) cu fronturi la calea de acces ce variaza intre 100 m si 50 m si și adâncimi între 185 și 198 m.

**Art. 12** Înălțimea construcțiilor Regimul maxim de înaltime propus pentru zona construibilă industrială este de: P+2E. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

**Art. 13.** Aspectul exterior al construcțiilor Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

- 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.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale (nu e cazul).
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul



construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare

f) La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei; direcțiile pt. pantele majore ale acoperisurilor cladirilor sint stabilite prin plansa de reglementari;

**Art. 14** Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de 60% pentru zona I;

**Art. 15** Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.

**Parcaje** - Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.și Cap. II. 10 din R.L.U.

**Spații verzi** - Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U. Se impune realizarea de spații verzi plantate de aliniament de-a lungul cailor de comunicare si canalelor de desecare.

**Împrejuriri** - Conform art. 35 – R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U. Se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maxima de 45- 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80 m măsurați de la nivelul trotuarului.

Se recomandă împrejuriri vegetale.

## **D – ZONA PENTRU SERVICII SI DEPOZITARE**

### **1. Generalități**

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă a zonei este de servicii si depozitare (servicii, administratie, depozitare, logistica) cu caracter industrial si regim de înălțime maxim de P+2E;

**Art. 3.** Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico–edilitate și construcții aferente

### **2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:**

**Art. 4.** Utilizări permise

- constructii pentru servicii si administrație;
- locuinte de serviciu (apartamente) cuprinse in cadrul cladirilor administrative;
- conversia cladirilor în alte funcțiuni ce se incadreaza in zona de servicii si zona industriala invecinata.
- funcțiuni complementare zonei de depozitari si servicii: spații verzi, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- staționări auto și circulație pietonală;
- amenajări de spații verzi, pentru recreere și protecție.

**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții

- Localurile care nu comercializează băuturi alcoolice si nu polueaza fonic (cofetarie, fast-food, cafenea).
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului zonei, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

**Art. 6.** Interdicții temporare - nu este cazul

**Art. 7.** Interdicții definitive (permanente).

- construcții cu funcțiune productiva sau industrială, de depozitare, comerț en-gros, creșterea animalelor, abatoare;
- localuri care comercializeaza bauturi alcoolice sau care polueaza fonic;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă;
- depozite de deșeuri.

### **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:**

**Art. 8** Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### **Orientarea față de punctele cardinale**

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

#### **Amplasarea față de drumurile publice**

Conform Art. 18- R.G.U. și cap. II. 6 al R. L.U. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

#### **Amplasarea față de aliniament**

Se vor respecta prevederile Art. 23- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U. Zona construibilă se va alinia la 10 m de limita de proprietate dinspre calea de acces și la cel puțin 10.0m de limita din spate a parcelei respectiv conform prevederilor Codului Civil.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Se vor respecta toate prevederile Art. 24- R.G.U. și cap. II. 6 al R.L.U. Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5 16 și 17. Amplasarea viitoarelor c-tii se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să existe o durată minimă de 1 ½ h de însorire;

#### **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei**

- Clădirile propuse vor fi independente, cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale să fie de minim 1,90 m;

#### **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor:**

- Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de 10 m față de limită, conform planșei de REGLEMENTARI cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină;
- Clădirile nu se pot amplasa alipit pe limita de fund a parcelei, indiferent de înălțimea lor.

**Art. 9** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**Accese carosabile** - Conform Art. 25, Anexei 4 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U.

**Art. 10** Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare. Conform Cap. II. 8 din R.L.U. Conform art. 29 din R.G.U.

**Art. 11** Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor Conform Cap. II. 9 din R.L.U.

### **Parcelarea.**

Parcelările vor respecta Art.30 din R.G.U. și Cap. II. 9 din R.L.U. Sunt prevăzute 5 loturi exclusiv pentru ZONA DE DEPOZITARI SI SERVICII – **zona D**; forma parcelelor este aproximativ dreptunghiulara (eventual cu o margine tesita) cu fronturi la calea de acces ce variaza intre 145 m si 60 m si și adâncimi între 115 și 160.

**Art. 12** Înălțimea construcțiilor Regimul maxim de înaltime propus pentru zona construibilă de servicii si dotari este de: P+2E. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

**Art. 13.** Aspectul exterior al construcțiilor Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

a) 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.

b) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

c) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale (nu e cazul).

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

e) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare

f) La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

**Art. 14.** Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de 60% ;

**Art. 15.** Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

**Parcaje** - Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.și Cap. II. 10 din R.L.U.

**Spații verzi** - Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U. Se impune realizarea de spații verzi plantate de aliniament de-a lungul cailor de comunicare si canalelor de desecare, cit si pe terenul ramas neconstruit in incinta, minim 25% din

suprafata acesteia.

**Împrejmuiri** - Conform art. 35 – R.G.U. și Cap. II. 10 din R.L.U. Se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maxima de 45- 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80 m mășurați de la nivelul trotuarului. Se recomandă împrejmuiri vegetale.

## **V – ZONA VERDE PENTRU**

### **1. Generalități**

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă a zonei este de zona verde

**Art. 3.** Funcțiuni complementare admise ale subzonei: rețele tehnico-edilitare, servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei verzi (terenuri de sport, gradene pentru spectatori etc.).

### **2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :**

**Art. 4.** Utilizari permise: amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, bănci, fântini arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative).

**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții: terase de alimentatie publica (constructii ornamentale cu caracter nepermanent), cu conditia sa nu polueze fonic si olfactiv, iar prin programul de functionare sa nu creeze discomfort vecinatatii.

**Art. 6.** Interdicții temporare.  
Nu se stabilesc interdicții temporare.

**Art. 7.** Interdicții definitive  
Se interzice construirea oricăror obiective, altele decit cele menționate la art. 4 si 5 al acestui regulament.

### **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:**

**Art. 8.** Orientarea față de punctele cardinale.  
Conform Anexei nr.3 – R.G.U.

**Art. 9.** Amplasarea față de drumurile publice.  
Se va respecta art. 18 din R.G.U.

**Art. 10.** Amplasarea față de aliniament.  
Conform Art. 23- R.G.U.

**Art. 11.** Amplasarea în interiorul parcelei.  
Conform Art. 24- R.G.U.

## **Zona C - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

### **1. Generalități**

**Art. 1.** Funcțiunea dominantă a zonei este căi de comunicație și construcții aferente

**Art. 2.** Funcțiuni complementare admise ale subzonei: rețele tehnico-edilitare, servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei.

## **2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :**

**Art. 4.** Utilizări permise

- căi de comunicație;
- spații verzi plantate;
- staționări auto și circulație pietonală;

**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona de protecție a drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri – Timișoara. Orice construcție va respecta toate condițiile impuse de art. 18 din R.G.U.

**Art. 6.** Interdicții temporare - nu este cazul.

**Art. 7.** Interdicții definitive (permanente). Se interzice construirea oricăror obiective, altele decât cele menționate la art. 4 și art. 5.

## **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:**

**Art. 8** Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii -conform art. 6 din RLU.

### **Amplasarea față de drumurile publice**

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 și vor fi următoarele:

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar față de frontul de comerț sau servicii : 5 m;
- parcaje sau garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule față de frontul de locuințe 15 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor: 5 m.

**Art. 9** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Căile de comunicație din zona studiată vor fi strazi secundare sau colectoare cu lățimea de 16 m – cu trotuare pe ambele parti ale carosabilului (pe o latura in cazul strazii de-a lungul HCN169 si HCn150).

**Art. 10.** Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară - conform art. 8 din RLU. Toate rețelele și branșamentele vor fi realizate subteran. Se interzice amplasarea supraterană a rețelelor de alimentare cu gaz sau energie termică.

**Art. 11** Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuii Parcaje - Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Spații verzi - Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U. Împrejmuii - Conform art. 35 – R.G.U

Intocmit:

Arh. SABIN RACIU

Verificat:  
Arh. ROXANA RACIU