



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24,ap.7, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

**Construcții pentru spații comerciale, depozitare și servicii
Extravilan Timișoara, Calea Aradului, DN69 km 7 dreapta**

C.F. 409336 Timișoara, nr. cad. A282/3 70.000mp

Beneficiar: **S.C. HADASIM S.R.L.**,

Timișoara, str. 16. DEC. 1989

CUI 16756915

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.

Pr. nr. 101/2007 – **P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Construcții pentru spații comerciale, depozitare și servicii, Extravilan Timișoara, Calea Aradului, DN69
km 7 dreapta**

C.F. 409336 Timișoara, nr. cad. A282/3 70.000mp

Beneficiar S.C. HADASIM S.R.L., Timișoara, **str. 16. DEC. 1989, CUI 16756915**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

- I.1.1.** Regulamentul local de urbanism 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 parcelor studiate. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele acestei.
- I.1.2.** Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal – **Spații comerciale, depozitare și servicii, Timișoara, Extravilan Timișoara, Calea Aradului, DN69 km 7 dreapta**, jud. Timiș
- I.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.50, republicată, de către Consiliul Local al municipiului Timișoara cu nr. din
- I.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.
- I.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.
- I.1.6.** Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- I.1.7.** Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

I.2. Baza legală a elaborării

- I.2.1.** La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal – Locuințe colective, servicii și comerț, str. Armoniei, intravilan Timișoara, jud. Timiș stau:
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație;
 - Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a – Apa;
 - Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - PUZ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată),
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata 1998);
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicata 1997);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54 /1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996), cu modificările ulterioare (OUG nr.70/ 2001);
- Legea privind calitatea în construcții (nr.10/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr.137/1995, republicată), republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr.219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea OG nr.12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- HGR nr. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR nr. 63/1994, HGR nr.163/1997, HGR nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

I.2.2. Regulamentul Local de Urbanism adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. – municipiul Timișoara cu prevederile specifice zonei studiate.

I.2.3. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al zonei studiate se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
- HCJ 74/2004

I.3. Domeniul de aplicare

Pr. nr. 101/2007 – **P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**

3

Construcții pentru spații comerciale, depozitare și servicii, Extravilan Timișoara, Calea Aradului, DN69 km 7 dreapta

C.F. 409336 Timișoara, nr. cad. A282/3 70.000mp

Beneficiar S.C. HADASIM S.R.L., Timișoara, str. 16. DEC. 1989, CUI 16756915

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- I.3.1.** Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate:
la nord: parcela A282/4/2 (proprietate privată)
la est: drumul de exploatare DE 272 și canalul Hcn271
la sud: canalul HC 276 și parcela A282/2
la vest: canalul HC 269 și drumul național Dn 69.
- I.3.2.** Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de **1220ha**.
- I.3.3.** Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural

II.4.1. Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea normelor stabilite din prezentul regulament.

Terenurile agricole din zona studiată își schimbă funcțiunea conform planșei REGLEMENTĂRI și se supun prevederilor art. 4 din R.G.U.

II.4.2. Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

II.4.3. Zone cu resurse ale subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatareii și prelucrării resurselor din zone delimitate conform legii, este interzisă. Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatareii și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatareii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

II.4.4. Zone ale cursurilor de apă

În zona studiată nu există cursuri de apă.

II.4.5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.



II.4.6. Zone construite protejate

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

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

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

II.5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din RG.U.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servitutele impuse de către acestea vecinătăților.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere, vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul ORD. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire 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).

Clasificarea străzilor propuse din arealul studiat sunt prezentate în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Amplasarea față de căile navigabile – nu este cazul, nu există căi navigabile în zona studiată.

II.5.2. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare).

Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în pl. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ din P.U.G. Sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică cu suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice de Detaliu sau Studii de specialitate.

II.5.3. Asigurarea echipării edilitare se va face conform planșelor: Alimentarea cu apă și canalizare; Alimentarea cu energie electrică.

În vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

II.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



II.6.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

II.6.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 – administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

II.6.3. Amplasarea față de căile navigabile existente – nu este cazul.

II.6.4. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face respectând RGU.

II.6.5. Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.

II.6.6. Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de Regulament și planul de aliniere fără nici o depășire.

II.6.7. Ciubucurile treptelor exterioare, ancadramentele de uși și ferestre, pilaștrii, panouri, elemente decorative, burlane, etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m. Elementele orizontale, brăuri și cornișe de ferestre etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m.

II.6.8. Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 4,0 m. Această înălțime se socotește de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon. Se aprobă construirea de terase la parterul imobilelor în condițiile respectării formei, gabaritului, finisajelor balcoanelor de la etaj. Se recomandă amplasarea și realizarea balcoanelor de la parter în limitele conturului proiecției în plan a balconului de la etaj.

II.6.9. Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi. Terasele vor fi socotite drept construcții și vor intra deci în calculul suprafeței clădite. Partea din terasă acoperită, situată deasupra clădirii la fel intră în calculul suprafeței construite. Terasele situate pe terenul grădinilor de fațadă, sunt tolerate înspre stradă. Ele nu pot depăși cu mai mult de 2,0 m alinierea clădirilor și pot fi desființate de Primărie, în caz de lărgirea străzii prin suprimarea grădinilor de fațadă.

II.6.10. Scările exterioare sunt supuse aceluiași reguli ca și terasele.

II.6.11. Umbrarele din pânză pentru magazine, vor fi executate în mod estetic și nu se vor putea extinde peste lățimea trotuarului având nivelul inferior la maximum 2,50 m deasupra trotuarului. **Umbrarele nu pot fi fixate de trotuar sau carosabil.**

Pr. nr. 101/2007 – **P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**

6

Construcții pentru spații comerciale, depozitare și servicii, Extravilan Timișoara, Calea Aradului, DN69 km 7 dreapta

C.F. 409336 Timișoara, nr. cad. A282/3 70.000mp

Beneficiar S.C. HADASIM S.R.L., Timișoara, str. 16. DEC. 1989, CUI 16756915
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24,ap.7, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



II.6.12. Cornișele pot ieși din alinierea străzii, cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 1,20 m sau 2/3 din lățimea trotuarului.

II.6.13. Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art. 24 – RGU.

II.6.14. Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi:

Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanță minimă de 2 m față de acestea pe lateral și 9m minim în spatele parcelei.

II.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.7.1 Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25-RGU.

II.7.2 Accesese 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 art. 26 –RGU.

II.7.3 Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminții drumului.

II.7.4 La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare privind profilul stradal în funcție de categoria străzii.

II.7.5 Un teren pentru a fi construit trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

II.7.6 Toate drumurile sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.

II.7.7 La drumurile ce se termină în fundătură, este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

II.7.8 Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

II.7.9 Când există condiții, prin proiect, se vor prevedea piste pentru biciclete. Se permite accesul bicicletelor și pe pietonale sau pe aleile parcurilor.



II.7.10 La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică, se va asigura necesarul de spații verzi.

II.7.11 În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

II.7.12 În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor handicapate.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

II.8.1. Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții creșterea confortului urban în localitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 R.G.U., consultat cu celelalte art. R.G.U., conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

II.8.2. Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.

II.8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz. Art. 29 R.G.U. impune condițiile proprietății publice asupra rețelelor edilitare ce se vor corela cu prevederile următoarelor articole ale R.G.U.: art.4; art. 13; art.16; art. 18-21; art.23; art.25; art. 26; art.27; art. 28; art. 30.

II.8.4. Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, gaze, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional, pentru zonă pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

II.8.5. Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

II.8.6. Prin proiect, se va acorda o atenție deosebită la pozarea instalațiilor atât la subsolurile funcționale cât și la podurile susceptibile de a fi mansardate, soluția adaptată urmând să permită o amenajare ulterioară a acestor spații.

II.8.7. Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.

II.8.8. Bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie. În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei fose septice vidanjabile, cu avizul Inspekția Sanitară de Stat, până la realizarea rețelei de canalizare din zonă. Fosa septică poate fi realizată cu condiția să aibă asigurat un acces auto din stradă.

II.8.9. Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale pe acesta.



II.8.10. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Acestea vor trebui să permită de regulă racordul subteran.

II.8.11. Instalația de telefonie va respecta prevederile de articolul precedent.

II.8.12. Toate rețelele de termoficare vor fi realizate în subteran. Centralele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibili vor fi realizate cu respectarea normelor P.S.I.

II.8.13. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la aceste se vor realiza subteran. Firidele de branșament vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii asupra aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

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

II.9.1. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării. Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele rezervate pentru parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări urbanistice – zonificare.

II.9.2. Proprietarii terenurilor pe a căror suprafață se pot clădi două sau mai multe construcții de orice natură, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în legislația în vigoare, dispozițiilor Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.

II.9.3. Primăria poate să autorizeze parcelările de către deținătorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului.

II.9.4. Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice
- se respectă prevederile PUZ

II.9.5. Documentațiile de urbanism (PUD sau PUZ) privind parcelarea terenurilor pot fi aprobate de Primărie numai dacă sunt respectate toate condițiile menționate.

II.9.6. Pentru a putea fi construit orice teren va fi în prealabil echipat. Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc), lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente. Costul lucrărilor edilitare precum și racordurile necesare la rețelele publice, cade exclusiv în sarcina proprietarului, care parcelează indiferent de distanța de racordare.

II.9.7. Suprafețele neconstruibile dintr-un teren sunt cele destinate pentru scopuri de utilitate publică.



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



II.9.8. Dimensiunile minime ale parcelelor înființate pentru construcția de clădiri vor fi cele stabilite prin prezentul Regulament, la prescripțiile specifice zonelor funcționale și nu vor fi mai mici decât cele prevăzute în R.G.U..

II.9.9. O parcelă construită poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele dacă parcelele nou înființate respectă condițiile de mai sus, iar parcela construită rămasă după divizare se încadrează în prescripțiile specifice privind respectarea POT, CUT, și limite separate.

II.9.10. În cazul în care a fost autorizată parcelarea prin aprobarea documentației de urbanism (PUD sau PUZ), proprietarul este obligat să respecte și să asigure executarea lucrărilor prevăzute. **Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construcție în baza documentației.** Construcția clădirilor poate începe numai după executarea lucrărilor aprobate de echipare a terenului.

II.9.11. Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor art. 31 R.G.U.

II.9.12. Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 R.G.U. aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice zonelor funcționale, cuprinse în prezentul regulament.

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

II.10.1. Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării construcțiilor se emite în conformitate cu prevederile art. 33 R.G.U.

II.10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată. Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U. se va asigura un minim de 25% spațiu verde.

II.10.3. La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni. La determinarea numărului locurilor de parcare se vor respecta normele locale.

II.10.4. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

II.10.5. Parcajele se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast. Se recomandă dalele înierbate.

II.10.6. Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spații verzi de aliniament.



II.10.7. Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

II.10.8. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

II.10.9. Intrările și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul de pe arterele cu care se intersectează. În zonele aglomerate parking-urile vor avea obligatoriu 2 accese, unde este posibil, din străzi diferite. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

II.10.10. De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

II.10.11. Plantațiile rutiere se execută pe bază de documentație tehnică de specialitate.

II.10.12. Plantațiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioară a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.

II.10.13. La intrarea și ieșirea din locurile de parcare se plantează de regulă, arbori cu coroana de formă sferică, la distanță de minim 2,25 m de la marginea platformei drumului, cu condiția să nu împiedice vizibilitatea.

II.10.14. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 5% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200mp de spațiu liber în jurul construcției.

II.10.15. Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice este de maximum 2,10m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,40m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejuriri va fi de 45 – 60cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi va fi obligatoriu transparentă. În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei. În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejuririi într-un cadru arhitectural mai larg (proiectat).

II.10.16. Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

III.11. Zona funcțională este pusă în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul municipiului Timișoara. La nivelul teritoriului studiat s-a delimitat o singură zonă funcțională:



IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din R.G.U. cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.



IV.12.1. Comerț, servicii și depozitare

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Tipuri de subzonă funcțională**

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc:

- **comerț, servicii, spații pentru depozitare**
- parcaje
- spații verzi de aliniament.

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de comerț, spații pentru servicii și depozitare.

Art. 3. **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări permise.**

- instituții servicii și echipamente publice
- sedii firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- spații polifuncționale
- complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail
- bănci finanțe, credit
- spații de prezentare și expunere
- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- agenții de turism, spații cazare
- construcții cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc, precum și echipamente legate de funcționarea zonei zona
- spații pentru administrația coordonatoare a zonei
- parcaje, parking-uri
- spații publice plantate, parcuri, grădini publice, cu amenajările specific: alei pietonale, pergole monumente de artă plastică, mobilier urban, fântâni

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

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. **Interdicții temporare de construire**

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.



Art. 7. **Interdicții definitive de construire**

Sunt interzise următoarele:

- construcții pentru activități de producție, activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stații de întreținere auto;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare
- construcții și amenajări care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea , salubritatea și confortul zonei
- depozite de deșeuri.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. **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.

Art. 9. **Amplasarea față de drumurile publice**

Se va ține cont de zona drumurilor propuse.

Se va respecta art. 18 din R.G.U.

În cazul terenurilor situate de-a lungul arterelor de penetrație în oraș (DN 59) se vor respecta retragerile construcțiilor față de drumuri stabilite în documentațiilor P.U.Z. aprobate (30m din axul drumului).

Art. 10. **Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul.

Art. 11. **Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

Art. 12. **Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

Art. 13. **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

Art. 14. **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

Se va respecta R.L.U. aferent P.U.G. Timișoara.

- 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).



- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarea condiție:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10m față de limită.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Fiecare parcelă va avea obligatoriu asigurat un acces auto, având minimum 3m lățime. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

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

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

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

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

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

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

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap.II 9 din R.L.U.



Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- 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.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de P+2E pentru zona de birouri și P pentru zona de hala, având H.maxim cornisa – 10m
- se pot realiza subsol sau demisol, în condițiile în care studiul geotehnic o permite.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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.

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 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 zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

c) Acoperișuri

Construcțiile vor avea învelitori tip terasă.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are un **P.O.T. maxim admis = 55%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,65**.

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

Art. 25. Parcaje

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

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.



Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Parcajele, parking-urile aferente serviciilor (zone comerciale, instituții financiar-bancare, etc.) vor fi dimensionate conform RGU și vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte. Cele situate la intersecția unor căi rutiere, vor avea accesul din străzi diferite.

Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200mp de lot.

Art. 27. Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60m și vor putea fi dublate de un gard viu. De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit, Arh. Cătălina BOCAN