



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

Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii comerț și birouri aferente

Extravilan Timișoara, calea Torontalului DN 6 km 564+500 stg.

CF 407514 Timișoara, nr. cad. A743/3/3 21.000mp

Beneficiar BUGA Viorel,

Timișoara, intr. Zenit nr.4, sc. A, et.3, ap.10

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.



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



Reglementări zona construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii comert si birouri aferente – max.(S)+P+4E

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la nord de Calea Torontalului, la est de limita Parcului Industrial, la sud de drumul de exploatare DE 743/3/1- drumul de legătura de intrare în Parcul Industrial, la vest de calea ferată.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 36,05ha.

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.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone industriale nepoluante, cu zone pentru depozitare, comerț, servicii și birouri aferente, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 50%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul municipiului Timisoara.

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



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



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. Construcții industriale nepoluante

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

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

- **Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț și spații aferente pentru birouri**
- parcaje
- spații verzi de aliniament.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții industriale și spații aferente pentru birouri, depozitare, servicii și comerț.

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 de prezentare și expunere
- construcții industriale cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
- spații pentru administrația coordonatoare a zonei



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



- 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:

- 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 6) se vor respecta retragerile construcțiilor față de drumuri stabilite în documentațiilor P.U.Z. aprobate (50m fata de marginea imbracamintii asfaltice).

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.

Parcela pe care se propune investia se afla la o distanta fata de calea ferata intre 115m si 145m, respectand zona de siguranta feroviara de 20m respectiv 100m.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.



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



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(6m).

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 8m 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 apă 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

Pr. nr. 102/2007 – P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț și birouri aferente Extravilan Timișoara, calea Torontalului DN 6 km 564+500 stg.,

CF 407514 Timișoara, nr. cad. A743/3/3 21.000mp,

Beneficiar BUGA Viorel, Timișoara, intr. Zenit nr.4, sc. A, et.3, ap.10

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



Art. 21. Parcelarea

Se propune impartirea terenului in doua parcele;

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+4E- Hmax cornisa 15m pt birouri , comert ,servicii si P+1E – Hmax cornisa 10m pt hale si depozite.
- 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 = 50%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 2



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



zona 1 – constructii industriale, depozitare, servicii, comert si birouri

- Hmax. Cornișă= 15m (S)+ P+4E pt birouri, comert, servicii
- Hmax. Cornișă= 10m (S)+ P+1E pt hale si depozite

P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 2

zona 2 - constructii industriale, depozitare, servicii, comert si birouri

- Hmax. Cornișă= 15m P+4E pt birouri, comert, servicii
- Hmax. Cornișă= 10m (S)+ P+1E pt hale si depozite

P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 1

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

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 construcțiilor vor fi dimensionate conform RGU și vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte. Cele situate la intersecția unor căi rutiere, vor avea accesesele 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 asigurarea unui procent de spațiu verde de 20% din suprafața terenului sau 25% din suprafața ramasă după cederea drumurilor.

Art. 27. Împrejurii

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejurii transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurii 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 împrejurii 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