

TIMIȘOARA 300079, str. Remus nr.7/a ap. 5 tel./ fax 0256228717  
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315  
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.  
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**P.U.Z. – SERVICII ȘI COMERȚ**, intravilan Timișoara Calea Șagului nr. 141 C.F. 406954  
Timișoara, nr. top. 554/1, S teren- 2277m<sup>2</sup>

**AUTOCLUB S.R.L.**, Timișoara, str. 3 August 1919 nr. 3, RO 6915339, J35/40/1995

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM afereant P.U.Z.**



## **Reglementări servicii si comert - max. P+1E,**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei reglementate: amplasată în est față de Calea Șagului, respectiv DN59, Timișoara – Belgrad.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 17.3 ha.

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

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

Parcela care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul orașului Timișoara.

## **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. Reguli 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.

## **Construcții pentru spații comerciale, servicii**

### **Cap. 1 Generalități**

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

Pe parcela studiată se întâlnesc:

- **Construcții pentru servicii / comerț**
- parcaje
- spații verzi de aliniament.

#### **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea de construcții servicii, comerț și spații aferente cu regim de înălțime P+1E.

#### **Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale parcelei:**

- 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



- showroom (auto / materiale construcții / cu altă destinație) cu vânzări en-gros, en-detail
- bănci finanțe, creditare
- spații de prezentare și expunere
- alimentație publică: cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- stații de întreținere auto;
- construcții cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc, precum și echipamente legate de funcționarea 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;
- 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 periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică

### Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### 3.1. Regulele 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. 119/2014.



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

Se va ține cont de drumurile existente.

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

În cazul terenurilor situate de-a Căii Șagului se vor respecta aliniamentul construcțiilor existent față de drum (majoritatea fiind pe limita de proprietate) iar față de noul profil de 12 m al drumului de pe str. Timișului se va respecta o retragere minimă de 19,7 m, limită impusă de zona de protecție linie electrica si Post Trafo existent pe teren.

**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.**

Terenul se află la peste 100 m față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

**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 (0 m, în aliniament).

**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. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

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

- Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 6 m față de limită.
- Clădirile secundare/anexele pot fi amplasate pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească 3m înălțime.

**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. Parcela va avea obligatoriu asigurat un acces



auto, având minimum 3 m 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 bransare 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 propune păstrarea terenului în forma inițială, cu dezmembrarea unei fâșii pentru viitorul profil stradal al străzii Timișului.

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 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+1E, H max cornișă 12 m.

#### **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 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 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 sau șarpantă.

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**

Parcela 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 **1**.

**P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. Maxim = 1,00**

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **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.

#### **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 10% din suprafața terenului.

#### **Art. 27. Împrejuriri**



TIMIȘOARA 300079, str. Remus nr.7/a ap. 5 tel./ fax 0256228717  
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315  
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.  
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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 1,80 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m 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 2,00 m.

### **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