



s.c. **NEO DRAFT** s.r.l.  
J3 5/2562/09.09.2004 cod fiscal R 16747437,  
str. Cosminului nr. 7, Timisoara 1900, Romania  
tel/fax: +40-256 274967, mobil: +40-723 33 41 67  
COD IBAN RO01BUCU565459702511RO01 ALPHA BANK

ARHITECTURA - REZISTENTA STRUCTURI - URBANISM - AMENAJARI INTERIOARE

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**anexa la "PLAN URBANISTIC ZONAL,  
CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI SERVICII, PARC AUTO  
ORAS TIMISOARA STR. OVIDIU COTRUS, ZONA FREIDORF, CF. 424307, NR.  
TOP. 647/2/2, CF 424308, NR. TOP. 647/2/1, CF. 424335, NR. TOP. 649/A/1/3/2**

### Dispoziții generale

#### 1. Introducere , rolul R.L.U.

Regulament Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat .

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile planul urbanistic general și regulamentul general de urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi.

Regulamentul local de urbanism se elaborează odată cu planul urbanistic zonal și o dată aprobat prin Hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al administrației publice locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al beneficiarului.

#### 2. Baza legală a elaborării

Prezentul regulament local de urbanism este întocmit în conformitate cu legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000

În aplicarea prezentului regulament local de urbanism, este obligatorie colaborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept complementare a celor din anexa și vor fi respectate conform prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi ale regulamentului.

### **3. Domeniu de aplicare**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, jud. Timiș din parcele identificate prin CF. 424307 parcela cu Nr. Top. 647/2/2 în suprafața de 500 mp, CF. 424308 , parcela cu nr. Top 647/2/1 în suprafața de 7850mp și CF. 424335, parcela cu nr. Top 649/a/1/3/2 și prin documentația de topografie anexată PUZ.

## **II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**Art.1.** Pentru zona urbană aflată în sfera de creștere a localităților urbane - rezidențiale cu funcțiuni complementare compatibile, dotări și servicii publice, zonă în care se înscrie și amplasamentul studiat, procentul de ocupare al terenului a fost stabilit (conform cu R.L.U. Timișoara și R.G.U.) ca având următoarele valori:

**POT max = 70%**

**Art.2.** Coeficientul de utilizare al terenului este de:

**CUT max = 2,00**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

**Art.3.** În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare și nu se vor amplasa obiective care să determine poluarea zonei (aer, apă, sol, etc.). Din punct de vedere al mediului, zona nu se află în exploatare, neavând fond construit care să deservească această activitate.

**Art.4.** Este permisă în zona rezidențială realizarea de funcțiuni compatibile cu funcțiunea de bază propusă, conform RGU.

**Art.5.** Necesitatea realizării în zona 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.

## **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

### **Art.6. Inaltimea constructiilor**

Regimul de inaltime impus pentru zona de servicii si depozitare este de P+2E.

### **Art.7. Aspectul exterior al constructiei**

Culorile folosite pentru fatade se incadreaza in spectrul colorilor fade cu accente de culoare sub forma de benzi armonizate in general cu zona de locuit.

Este preferabila realizarea de constructiei cu invelitori tip sarpanta. Iluminarea spatiilor de la nivelul superior se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Invelitorile vor fi realizate din panouri metalice.

**Art.8.** Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare fara ca enumerarea sa fie limitativa:

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

**Art.9.** In toate cazurile, la eliberarea unei Autorizatii de Constructie, interesul public va fi considerat prioritar fata de interesul persoanei direct interesate. Orice actiune de constructie din zona va fi analizata avand in vedere ca aceasta sa nu aduca atingere interesului public.

### **Art.10. Parcaje, garaje si anexe**

Parcela contine obligatoriu un numar de locuri de parcare dimensionate conform functiunii. La autorizarea constructiilor se va tine cont de specificul acestora si se va impune prin Certificatul de Urbansim asigurarea pe parcela studiata a numarului de parcaje aferente.

Constructiile anexe si de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelasi spirit ca si cladirile de baza (inclusiv acoperirile cu sarpanta), in scopul realizarii unui cadru construit coerent.

## **6. Reguli de amplasare , retrageri minime obligatorii, stilistica arhitecturala**

### **Art. 11. Orientarea fata de punctele cardinale**

- Se va asigura pentru parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, astfel incat sa se evite orientarea exclusiv nord
- Amplasarea constructiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății.

### **Art. 12. Amplasarea fata de drumurile publice**

- pentru zona studiata, e permisa autorizarea executarii constructiilor avand destinatia stabilita , cu conditia respectarii zonelor de protectie a drumurilor, delimitate conform legii

- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

**Art. 13. Amplasarea fata de aliniament**

- amplasarea constructiilor fata de aliniament se va face cu o retragere minima obligatorie de 10.00 m fata de aliniamentul stradal propus.

**Art. 14. Amplasarea in interiorul parcelei**

- In cazul construirii halei retragerile minime in interiorul parcelei sunt de 5.0 m pe latura nordica, 3.0 m pe latura estica si vestica si 10.0 m fata de latura sudica .
- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate de la limitele acestora, in conditiile respectarii prevederilor codului civil.

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

**Art. 15. Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice

**Art. 16. Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

**8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

**Art.17. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele propuse de apa si de energie electrica, instalatiile de canalizare se vor racorda la solutia de echipare propusa in cadrul prezentului P.U.Z. In situatia realizarii unui sistem de canalizare la nivelul intregii zone, sistemul prevazut pentru ferma va fi integrat celui major.

**Art.18. Realizare de retele tehnico-edilitare**

Extinderea de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta de fiecare investitor sau beneficiar.

Toate retelele stradale: de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii, se vor realiza subteran, cu exceptia celor aflate deja in curs de extindere sau se preconizeaza.

### **Art.19.** Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica apa, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii.

### **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

**Art.20.** Nu se propune parcelarea suprafetei studiate. Aceasta este o singura parcela la momentul intocmirii PUZ, si va ramane un singur lot. In interiorul acestui lot, prin drumurile interne propuse, se creeaza zone functionale legate de functiunea de depozitare si servicii.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri**

#### **Art.21.** Spatii verzi

Zona verde este locată perimetral, în interiorul parcărilor și în jurul clădirilor propuse, având rol decorativ.

Pentru întreaga parcelă este alocată o suprafață verde de peste 20% (minimul de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă) din totalul terenului organizat.

- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 100 mp de lot.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

#### **Art.22.** Imprejmuiri

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul constructiilor in interior se vor realiza imprejmuri transparente din grilaje metalice, cu stalpi metalici sau plase de sarma, zidarie sau lemn. Inaltimea acestor imprejmuri va fi de maximum 1,80 cu soclu plin de 0,60m si vor putea fi dublate de un gard viu.

De la cladiri si pana in spatele lotului, se pot realiza imprejmuri opace sau transparente (zidarie,etc.), cu o inaltime maxima de 2,00m.

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **11. Unitati si subunitati**

##### **ZONE FUNCTIONALE**

Zona studiata se incadreaza total ca si zona cu functiuni de depozitare, prestari servicii si locuinte, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare si aprobare PUZ. Aceste prevederi sunt conforme cu Planul Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 si anume zona FREIDORF FUNCTIUNIA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea dominantă propusă este de servicii și depozitare.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existenta in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

#### **IV. DISPOZITII FINALE**

**Art.23.** Prezentul regulament, parte integranta a "PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI SERVICII, PARC AUTO" in LOC. TIMISOARA, STR. ZONA FREIDORF, CF. 424307, NR. TOP. 647/2/2, CF 424308, NR. TOP. 647/2/1, CF. 424335, NR. TOP. 649/A/1/3/2 intravilan, intra in vigoare cu aprobare sa potrivit legii.

**Art.24.** Reglementările se referă strict la aria propusă spre studiu, în suprafața de 9 000 mp.

Intocmit,  
Arh. Ramona PASCU