



S.C. „Arhitect Trîmbițaș” S.R.L.

300044 Timișoara, str. M. Miroslav Todorov nr. 2, tel 0256-432212, fax 0256-432212 e-mail: office@trimbitas.ro

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL ”DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE”, extravilan Timișoara**

CF 417384, cad 417384  
extravilan Timișoara, Județul Timiș  
Proiect nr.79/2013

## **1. GENERALITĂȚI**

### **1.1. Introducere, rolul R.L.U.**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE” – parcelele CF 417384, cad 417384 , extravilan Timișoara, Județul Timiș și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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 Planului 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.

### **1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare și de urbanism;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General);
- Master Plan Timișoara 2012

### **1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ANEXĂ LA PLANUL URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE"**, parcelele cu nr. cad 417384, CF 417384,

**Extravilan Timișoara, Județul Timiș** se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, și a Consiliului Local Timișoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

### **1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, jud. Timiș, constituită din parcelele cu nr. Cad.417384, în suprafață totală de 59387 mp, identificate prin C.F. nr. 417384, Timișoara.

Prevederile P.U.Z.-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul zonei.

## **2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA**

# REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

## REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

#### 2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se introduce în intravilan, cu interdicție temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

#### 2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

#### 2.1.3. Resursele subsolului

- În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### 2.1.4. Resursele de apă

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

#### 2.1.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării

construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

#### **2.1.6. Zonele construite protejate**

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

## **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **2.2.1. Siguranța în construcții**

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
  - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
  - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
  - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

### **2.2.2. Expunerea la riscuri naturale**

- Unitățile economice, depozitare/agricole se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.)

### **2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

- Unitățile economice, depozitare/agricole se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 220 kV, LEA 110 kV, LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.);

### **2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

### **2.2.5. Asigurarea echipării edilitare**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### **2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

## **3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **3.1. DOMENIUL DE APLICARE**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în extravilanul Municipiului Timișoara La nivelul terenului studiat în suprafață de 59387 mp, s-au delimitat următoarele zone funcționale:

- zonă pentru unități economice, servicii și depozitare
- zonă căi de comunicație rutieră CC,
- zonă pentru spații verzi amenajate și echipare edilitară ZV

### **3.2. UTILIZĂRI PERMISE**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru– zonă pentru unități economice, servicii și depozitare:

- depozite
- comerț
- servicii publice, spații de prezentare și expunere;
- clădiri administrative, birouri, anexe și dotări tehnice;
- steaguri și totemuri
- căi de comunicație - acces carosabil și pietonal, parcări;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei subterane sau terane, etc.;

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru zonă pentru spații verzi amenajate:

- spații verzi amenajate
- spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de aliniament, plantații de protecție;
- căi de comunicație - acces carosabil și pietonal la parcele, parcări, cabina poarta;
- steaguri și totemuri
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi stații de pompare, rezervoare, posturi de transformare, bazine de retenție, firide telecomunicații, etc.;

Se permite amplasarea următoarelor construcții pentru zona zonă căi de comunicație rutieră:

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul public.

### **3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

Profil funcțional admis cu condiționări pentru zonă pentru unități economice.

Servicii și depozitare:

- construcții cu destinație sanitară (mici cabinete medicale);
- clădiri de locuit cu caracter temporar destinate personalului de supraveghere și întreținere și locuințe de serviciu;
- producție cu caracter nepoluant

### **3.4. INTERDICȚII TEMPORARE**

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

### **3.5. INTERDICȚII PERMANENTE (DEFINITIVE)**

Profil funcțional interzis de ocupare a terenului pentru zonă unități economice, de servicii și depozitare:

- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de betoane;
- Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant, care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare.

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru zonă spații verzi amenajate:

- sunt interzise orice alt tip de construcții decât cele enumerate la funcțiuni permise;

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru zonă căi de comunicație rutieră:

- sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

## 4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### 4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

▪ Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

▪ Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

#### 4.1.2. Retrageri față de aliniamentul propus:

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Retragerea propusa față de aliniament pentru construcții este de 10 m.

- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru, zona verde, împrejurimi, cabina poartă și poartă, parcaje, cai acces;
- Înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- Construcțiile de tipul cabină portar, poartă se pot amplasa pe limita de proprietate, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00 m.

#### 4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice

Condiții de amplasare pentru zonă de unități economice servicii și depozitare

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.
- Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe De 301 dezvoltat la profil 16,00m și prin drumurile propuse in zona studiată, cu profile de 16 și 14 m.

#### 4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- Construcțiile amplasate izolat vor respecta distanța de minimum jumătate din înălțimea maximă la cornișă dar nu mai puțin de 6,00m față de limitele laterale;

#### 4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

- Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 18,00m față de limita posterioară în cazul parcelelor nr. 7 și 8, respectiv 19,00m în cazul parcelelor nr.1 - 6.

#### **4.1.6. Lucrări de utilitate publică**

- unitățile economice, depozitare/agricole se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

### **4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **4.2.1. Accese carosabile**

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
- Este permisă realizarea în fazele de proiectare ulterioare aprobării proiectului P.U.Z., a unor accese carosabile suplimentare la parcele în plus față de cele propuse în planșa nr. 79 A02 “Reglementări urbanistice”, planșa nr. 79 A03 “Circulația terenurilor” și planșa nr. 79 A04 “Posibilități de mobilare urbanistică”, astfel încât să se asigure accesele carosabile dimensionate conform normelor, în concordanță cu fiecare funcțiune în parte, cu condiția asigurării procentului minim de spații verzi amenajate

#### **4.2.2. Accese pietonale**

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Este permisă realizarea în fazele de proiectare ulterioare aprobării proiectului P.U.Z., a unor accese pietonale suplimentare la parcele față de cele propuse în planșa nr. 79 A02 “Reglementări urbanistice”, planșa nr. 79 A03 “Obiective de utilitate publică” și planșa nr. 79 A04 “Posibilități de mobilare urbanistică”, astfel încât să se asigure accesele pietonale dimensionate conform normelor în concordanță cu fiecare funcțiune în parte, cu condiția asigurării procentului minim de spații verzi amenajate.

### **4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### **4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente



ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;

- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
  - se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
  - asigurarea necesarului de apă pentru nevoi igienico-sanitare și pentru incendiu se va face dintr-un foraj, ce se va executa în baza unui studiu hidrogeologic întocmit de Administrația Bazinală de Apă Banat;
  - rezerva de apă pentru un eventual incendiu va fi un bazin cu capacitatea de min. 350mc și o motopompă
  - soluția este provizorie până la extinderea rețelelor de alimentare cu apă în zonă, la care beneficiarul obiectivului va fi obligat să se racordeze.

#### **4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.
- Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### **Telecomunicații**

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### **Rețele termice, alimentare cu gaze**

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcții, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare – dacă e cazul.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran - dacă e cazul.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejmuirilor- dacă e cazul.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

#### **4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

#### **4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

##### **4.4.1. Parcelarea**

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de construcții noi.
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Sunt admise comasări de parcele alăturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele.
- În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei va fi de minim 30,0 m.

##### **4.4.2. Înălțimea construcțiilor**

- Ca regulă generală, înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.
- Regimul de înălțime maxim al construcțiilor este P+4 pentru: hale de depozitare, construcțiile administrative, clădiri destinate serviciilor
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor este 18 m:
- Înălțimea la coama acoperișului este determinată de dimensiunea construcției, maxim 20 m.

##### **4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

- Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților sau peisajului urban.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

#### **4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului**

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.
- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) pentru zona de servicii și depozitare este de 55%.
- Coeficientul de utilizare maxim al terenului (CUT) pentru zona de servicii și depozitare este de 1.

#### **4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

##### **4.5.1. Parcaje**

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- se vor asigura parcuri pentru autoturisme și autocamioane, dimensionate conform normelor în vigoare
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- În situația în care se vor amenaja locuri de parcare descoperite (ecologice) pentru autoturisme, acestea se vor realiza din pavaje permeabile.

##### **4.5.2. Spații verzi și plantate**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se vor asigura spații verzi amenajate în procentul de minim 20,00% din suprafața totală a terenului.
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate și de plantații de protecție.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

##### **4.5.3. Împrejmuiri**

- Împrejmuirea spre drumurile publice va fi transparentă, se va poziționa pe linia de aliniere a străzii. Totodată se recomandă ca împrejmuirea transparentă realizată la parcelele să fie dublată spre interior cu gard viu.
- Se admite ca împrejmuirile pe limitele laterale și pe limita de proprietate din spate să fie cu înălțimea de 2,40m.
- Înălțimea maximă admisă pentru împrejmuiri la fațada principală va fi de 2,10m de la nivelul trotuarului, iar înălțimea stâlpilor nu va depăși 2,40m.

#### 4.5.4. Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care Municipiul Timișoara are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent Municipiul Timișoara.

#### 4.6. BILANT TERITORIAL

<b>Bilant teritorial:</b>	<b>Existent:</b>	<b>Propus:</b>
<b>Total:</b>	<b>59387 mp 100%</b>	<b>59387 mp 100%</b>
<b>Servicii si depozitare:</b>	—	<b>48841 mp 82.2%</b>
<i>din care zona verde:</i>		<b>7734 mp 13%</b>
<b>Spatiu verde comun:</b>	—	<b>4157 mp 7%</b>
<b>TOTAL Spatiu verde :</b>	—	<b>11891mp 20%</b>
<b>Edilitare:</b>	—	<b>1396 mp 2.3%</b>
<b>Circulatii:</b>	—	<b>4993 mp 8.5%</b>
<i>din care Sp. verzi alin. / Parcaje:</i>		<b>1728 mp</b>

#### 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință.

Întocmit,  
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ