

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

PLAN URBANISTIC ZONAL

„RECONFIGURARE ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE – PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE”

Calea Torontalului – DN6, Timișoara, C.F. nr. 404783, 439115 – intravilan Timișoara

Beneficiar S.C. D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L.

Proiect nr. P92/2018

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) **”Reconfigurare zonă activități economice – producție și depozitare”, Calea Torontalului – DN6, km.7 dreapta, CF nr. 404783, și CF nr. 439115 - intravilan Timișoara, jud. 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 parcelor, 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;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- 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.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014.

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:

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 (prelungit prin H.C.L. nr.619/23.11.2018);
- Etapa 2 P.U.G. al Municipiului Timișoara - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru
- P.U.D. "Hala producție", DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare, km.564+600dr., aprobată cu HCL nr. 172/18.05.2004;
- P.U.Z. "Extindere zonă activități economice – producție și depozitare", DN6 Timișoara, km.564+600dr., aprobată cu HCL nr. 105/03.03.2015;
- P.U.Z. Paltim avizat cu HCL nr.546/2008;
- P.U.Z. "Zonă industrială, depozitare și servicii" S.C. FLEXTRONICS ROMANIA S.R.L., aprobat cu HCL nr. 460/13.09.2018

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă Planului Urbanistic Zonal "**Reconfigurare zonă activități economice – producție și depozitare**", **Calea Torontalului – DN6, CF nr. 404783, și CF nr. 439115 - intravilan Timișoara, jud. Timiș** se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului 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 terenul curții construcții, aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o **suprafață totală de 55063 mp**, compus din:

- **CF nr. 404783** cu nr. top. 404783 în suprafață de **32.263 mp**, curții construcții în intravilanul Municipiului Timișoara, proprietar S.C. D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L.,
- **CF nr. 439115** cu nr. top. 439115 în suprafață de **22.800 mp**, curții construcții în intravilanul Municipiului Timișoara, proprietar S.C. D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L.,

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce vor fi amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. *P92-A04 "Reglementări urbanistice"*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL 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 intravilan

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință curți construcții în intravilan.

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

- Consiliul Județean Timiș împreună cu Consiliul Local Timisoara vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele 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.

2.1.3. Resursele subsolului

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

2.1.4. Resursele de apă

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile propuse 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 (dacă e cazul).

2.1.5. 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 Turismului.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se avizează de către Compania Națională de Căi Ferate (CFR), și de către Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR.

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. 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

- Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.)

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor 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 asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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 în 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. 1587/1997.

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.

2.2.7. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (P.O.T.) al terenului este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.
- Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

2.2.8. Lucrări de utilitate publică

- Prin prezenta documentație nu se propun lucrări de utilitate publică.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

- Parcelele pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în zona Calea Torontalului, km.7 dreapta, în intravilanul Municipiului Timișoara și au o suprafață totală de 55.063 mp. Funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.
- La nivelul incintei studiate s-a delimitat următoarea zonă funcțională:
Zonă activități economice, producție și depozitare (55.063 mp)

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru **Zonă activități economice, producție și depozitare**:

- Spații de producție industrială și activități complementare, întreprinderi/ateliere de orice fel;
- Servicii de tip industrial și cvasi industrial;
- Depozite cu caracter nepoluant;
- Activități de cercetare și dezvoltare tehnologică;
- Sedii/puncte de lucru pentru microintreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc.;
- Incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial și cvasiindustrial;
- Formare profesională;
- Cercetare și dezvoltare tehnologică;
- Clădiri administrative, birouri;
- Servicii publice, comerț;
- Spații verzi amenajate;
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.
- Construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, cabina-poartă etc. pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil, a zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranță CFR și a legislației în vigoare.

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Profil funcțional admis cu condiționări pentru **Zonă activități economice, producție și depozitare**:

- sunt permise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei;

3.4. INTERDICȚII TEMPORARE

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

3.5. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru **Zonă activități economice, producție și depozitare**:

- locuire de orice tip;
- depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, (big box) mall;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane și depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros.

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 însoțirea 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 în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să se asigure iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

4.1.2. Amplasarea față de aliniament

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. *P92-A04 "Reglementări Urbanistice"*;
- Se va respecta distanța de minim 10,00m și minim h/2 din înălțimea la cornișă a clădirii față de limitele de proprietate;
- Construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, cabina-poartă etc. pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil, a zonei cadastrale CFR, a zonei de siguranță CFR și a legislației în vigoare.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

- 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.

4.1.4. Amplasarea față de limitele laterale

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.
- Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. *P92-A04 "Reglementări Urbanistice"*;
- Se va respecta distanța de minim 10,00m și minim h/2 din înălțimea la cornișă a clădirii față de limitele de proprietate;
- 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).
- Autorizarea executării construcțiilor nu este permisă în zona cadastrală CFR și în zona de siguranță de 20,00m din axul Căii Ferate, marcată în planșa nr. *P64-A04 "Reglementări Urbanistice"*.

4.1.5. Amplasarea față de limita posterioară (amplasarea față de Linia Magistrală 218 Timișoara Nord - Arad)

- Autorizarea executării construcțiilor nu este permisă în zona cadastrală CFR și în zona de siguranță de 20,00m din axul Căii Ferate, marcate în planșa nr. *P92-A04 "Reglementări Urbanistice"*.
- Viitoarele construcții se vor putea amplasa la distanțe cuprinse între 20,00-25,39m față de axul liniei 218 Timișoara Nord – Arad, conform planșei *P92-A04 "Reglementări urbanistice"*, în afara amprizei lucrărilor din cadrul proiectului de modernizare a liniei de cale Ferată Timișoara Nord – Arad.
Ampriza lucrărilor este delimitată de următorul perimetru:

Nr. pct.	Coordonate stereografice (metri)	
	Coordonata x	Coordonata y
1	202083,860	485121,651
2	202040,625	485328,552
3	202021,873	485418,312
4	202009,684	485476,936
5	202012,778	485477,696
6	202058,796	485257,239
7	202094,364	485124,238

4.1.6. Lucrări de utilitate publică

- Prin prezenta documentație nu se propun lucrări de utilitate publică.

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

4.2.1. Accesuri carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

- Numărul și configurația accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.
- În prezent, accesul la terenul studiat este asigurat de drumul de acces la halele D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L, drum racordat la Calea Torontalului (prelungirea drumului național DN6), în intersecția de la km 546+555. Drumul de acces traversează incinta ICCO EMT SRL, în acest sens fiind înscris în CF drept de servitute de trecere cu piciorul și autovehiculele pe terenul lui ICCO EMT S.R.L., în favoarea D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L.
- Ca alternativă la accesul prin dreptul de servitute prin incinta ICCO EMT, se propune traversarea HCn 199/1 prin intermediul a două podețe, conform planșei P92-A04 "Reglementări urbanistice", care să asigure legătura cu De189/2 existent la est. Dezvoltarea acestui drum de exploatare la un profil de 16,00m a fost preluată din documentația de urbanism PUZ "Paltim – Zona Solectron ND6, Calea Torontalului nr. top. A190/1/5", Timișoara aprobată cu HCL 546/2008 și din documentația PUZ "Zonă industrială, depozitare și servicii" - Incinta S.C. FLEXTRONICS ROMANIA S.R.L. aprobată cu HCL 460/2018
- Poziția podețelor (accesurilor carosabile) nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

4.2.2. Accesuri pietonale

- Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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 (dacă e cazul),
- 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 (dacă e cazul);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz, (dacă e cazul).

- Colectarea apelor pluviale de pe drumuri se face prin guri de scurgere laterale. Apele pluviale se trec prin separatoare de nămol-hidrocarburi și sunt apoi colectate în bazinul de retenție.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari (dacă e cazul).
- 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 (dacă e cazul).

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.
- ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

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 construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- 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

- Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

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 noi construcții.
- Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Se propune alipirea parcelelor identificate prin CF nr. 404783 și CF nr. 439115 ce fac obiectul P.U.Z.

4.4.2. 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;

- Se vor respecta:
 - **Regimul de înălțime max. (S)+P+4E+Er**
 - **H_{max. cornișă} = 21m**
 - **H_{max.} = 25m**

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 vecinătăților și a 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 pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective, conform *Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara*.
- 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

- În cazul prezentului regulament:
 - **P.O.T. = max. 60%**
 - **C.U.T. = max. 1,2**

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.
- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

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 va asigura un procent de 20% spații verzi amenajate din suprafața totală a terenului ce face obiectul PUZ, în cadrul incintei.
- 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. Împrejmuiiri

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).
- Nu se vor amplasa împrejmuiiri în zona de siguranță a Căii Ferate.
- Împrejmuirile se vor poziționa pe limita de proprietate, și vor fi retrase față de limita de proprietate de la vest, cu cel puțin 20,00m față de axul Căii Ferate. Porțile împrejmuirilor se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).
- Împrejmuirile vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiiri va fi de maximum 1,80m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,60m (dacă e cazul).

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

4.6. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL – CF 439115 și CF 404783

(22 800mp + 32 263mp = 55 063mp)

	EXISTENT		PROPUS	
Zonă activități economice – producție și depozitare	100,00%	55 063 mp	100,00%	55 063 mp
Teren pentru drumuri publice	-	-	-	-
TOTAL	100,00%	55 063 mp	100,00%	55 063 mp

SUPRAFEȚE ÎN SITUAȚIA PROPUȘĂ – CF 439115 și CF 404783

(22 800mp + 32 263mp = 55 063mp)

	PROPUS	
Clădiri – producție și depozitare	Max. 60,00%	Max. 33 037 mp
Spații verzi amenajate	Min. 20,00%	Min. 11 013 mp
Circulații, platforme betonate, locuri de parcare	20,00%	11 013 mp
TOTAL	100,00%	55 063 mp

4.7. INDICI CARACTERISTICI

Zonă activități economice, producție și depozitare (55.063 mp)

- P.O.T. = max. 60%
- C.U.T. = max. 1,2
- Regim de înălțime max. (S)+P+4E+Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 21\text{m}$
- $H_{\text{max.}} = 25\text{m}$
- Spații verzi amenajate: min. 20% în cadrul incintei

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Șef de proiect,
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Întocmit,
arhitect Alina Narița