



s.c. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" s.r.l.

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

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

**afereant PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONĂ HALE PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ,
BIROURI CU SERVICII CONEXE ȘI ÎMPREJMUIRI”**

DN 69 – Calea Aradului, curți construcții în extravilan TIMIȘOARA,
C.F. 412106; NR.TOP: Cc 288/1/2
Proiect nr. 153/2016

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 hale producție nepoluantă, birouri cu servicii conexe și împrejurimi” – DN69 Calea Aradului, extravilan Timișoara, C.F. nr. 412106, nr. top. Cc 288/1/2**, 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.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- 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 nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.

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 157/2002 (prelungit prin HCL nr.131/24.04.2017);
- Etapa 2 P.U.G. al Municipiului Timișoara - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012
- Etapa 3 P.U.G. al Municipiului Timișoara – în curs de aprobare
- PUZ “Spații comerciale și de depozitare”, Calea Aradului - DN69 aprobat cu HCL 191/2004
- PUD “Hala de producție garnituri cauciuc”, Calea Aradului - DN69 aprobat cu HCL 219/2007
- PUZ “Zonă servicii și depozitare”, Calea Aradului - DN69 km.7+200 aprobat cu HCL 115/2006
- PUZ “Extindere hală de producție/depozitare și anexe aferente”, Calea Aradului DN69 km. 6+625 stg. aprobat cu HCL 502/2015

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal **”Dezvoltare zonă hale producție nepoluantă, birouri cu servicii conexe și împrejurimi” – DN69 Calea Aradului, extravilan Timișoara, C.F. nr. 412106, nr. top. Cc 288/1/2**, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a 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 suprafața de teren aflată în extravilan, în teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 38 000 mp, cu front la DN69 – Calea Aradului, identificată prin CF nr. 412106 – curți construcții în extravilan Timișoara, Nr. top. Cc288/1/2, proprietar Mihai Biza Florica.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor 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. 153/A09 *“Reglementări urbanistice”*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

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 extravilan

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

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile curți construcții din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite 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.
- Parcela ce face obiectul proiectului, se va încadra în această situație ulterior obținerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

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 prin această documentație, 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.

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

- 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.
- La faza de autorizație de construire se va efectua cercetarea arheologică preventivă a perimetrului în care a fost identificat patrimoniu arheologic, conform condiției prevăzute în Avizul Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 1325/12.04.2017.

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 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 funcțiunilor

- 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

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

- **Industrie, depozitare, birouri și servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+4E, conform planșei 153/A09 „Reglementări urbanistice”**
- **P.O.T. max = 60%**
- **C.U.T. max = 1,20**
- **H max cornișă = 21m**
- **H max total = 25m**

2.2.8. Lucrări de utilitate publică

Conform planșei 153/A10 "Circulația terenurilor", urmează a fi prevăzute:

- Rezervarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumului colector, în perimetrul terenului studiat;
- Obligatorietatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumului colector să devină domeniu public.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

- Parcela pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism este situată în extravilanul Municipiului Timișoara și are o suprafață de 38000 mp. Funcțiunea propusă a condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință
- Terenul studiat se împarte în următoarele subzone funcționale:

- **SzUIS – Subzonă unități industriale cu caracter nepoluant, birouri și prestări servicii aferente**
- **SzC – Subzonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente**
- **SzV – Subzonă spații verzi amenajate și culoare ecologice de protecție**

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru:

SzUIS – Subzonă unități industriale cu caracter nepoluant, birouri și prestări servicii aferente

- Spații de producție industrială și activități complementare, întreprinderi sau ateliere de orice fel
- Servicii de tip industrial și cvasiindustrial
- Depozite cu caracter nepoluant
- Activități de cercetare și dezvoltare tehnologică
- Activități sociale
- Sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, 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
- Stații comercializare produse petroliere

SzV – Subzonă spații verzi amenajate și culoare ecologice de protecție

- spații verzi amenajate
- spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție, culoare ecologice de protecție;
- căi de comunicație - accese carosabile și pietonale la parcele;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- iluminat public
- construcții pentru echiparea tehnico-edilărie a zonei, subterane sau terane 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 etc.

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Profil funcțional admis cu condiționări pentru:

SzUIS – Subzonă unități industriale cu caracter nepoluant, birouri și prestări servicii aferente

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

- funcțiuni de cazare, loisir
- funcțiuni educaționale
- servicii publice
- spălătorii auto
- săli evenimente

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 găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).
- 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.

3.5. UTILIZĂRI INTERZISE

Profil funcțional interzis de ocupare a terenului pentru:

SzUIS – Subzonă unități industriale cu caracter nepoluant, birouri și prestări servicii aferente

- locuire de orice tip
- depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre
- garaje în clădiri provizorii

SzV – Subzonă spații verzi amenajate și culoare ecologice de protecție

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

3.6. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării lucrărilor și echipamentelor de utilitate publică se poate face pe parcelele rezervate pentru spații verzi, cu condiția să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

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.
- Amplasarea construcțiilor se va face respectând condițiile de însorire prevăzute la Art.3, Cap.I din Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

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.
- Construcțiile se vor amplasa respectând aliniamentul propus în planșa nr. 153/A09 "Reglementări urbanistice"
- Clădirile se vor amplasa la o retragere de 10m față de aliniament.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile se vor amplasa conform planșei 153/A09 - "Reglementări urbanistice"
- 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 în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban.
- Se va stabili o retragere de minim $h/2$ față de limitele laterale ale parcelei dar nu mai puțin de 6,00m, unde h este înălțimea maximă la cornișă/atic.

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

- Se va stabili o retragere de minim h față de limita posterioară a parcelei, dar nu mai puțin de 6,00m, unde h este înălțimea maximă la cornișă/atic.
- Pentru parcela nr.1 cu acces de pe drumul colector, se va respecta zona de protecție de minim 50m față de drumul național DN69 Timișoara – Arad, ce va reprezenta retragerea față de limita posterioară a parcelei.

4.1.6. Lucrări de utilitate publică

- Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau 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 (sau prin servitute de trecere), 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, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor 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.
- Accesul la parcela nr. 3 se va realiza în baza unei servituți de trecere acordate de către proprietarul parcelei nr.4 pentru un acces carosabil și pietonal cu o lățime de maxim 12m, conform planșei nr. 153/A09 "Reglementări urbanistice" (poziția acestuia nefiind prestabilită).

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, care pot fi: trotuare, alei 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.
- Accesul la parcela nr. 3 se va realiza în baza unei servituți de trecere acordate de către proprietarul parcelei nr.4 pentru un acces carosabil și pietonal cu o lățime de maxim 12m, conform planșei nr. 153/A09 "Reglementări urbanistice" (poziția acestuia nefiind prestabilită).

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 noilor 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

- După caz se vor prevedea extinderi de rețele publice sau măriti de capacitate ale rețelelor edilitare publice
- 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 (dacă e cazul).
- Soluția propusă prin această documentație este în sistem centralizat și asigură echiparea tehnico-edilitară a tuturor parcelor destinate edificării de construcții.
- Exploatarea gospodăriei de apă (foraje, stație de pompare, rezervor), a stației de pompare ape uzate, și a gospodăriei de ape pluviale (separator de hidrocarburi, bazin de retenție, gură de vărsare) se va face de către toți proprietarii.
- Soluția de echipare tehnico-edilitară propune trasee care traversează mai multe parcele; la momentul implementării PUZ și al dezlipirii parcelor, este necesar să se instituie servituți de trecere, uz și suprafață, pentru a se asigura accesul la utilități (echipare tehnico-edilitară) pentru toate parcelele, indiferent de proprietar.
- Astfel, se vor institui servituți de uz, trecere și suprafață, pentru toate tipurile de rețele tehnico-edilitare care se vor realiza, în favoarea loturilor 1, 2 și 3 asupra loturilor 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, exclusiv în zonele marcate în planșa 153/A10 – “Circulația terenurilor”.

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

- Interconectarea rețelei de canalizare menajeră din Comuna Sîndrei și Municipiul Timișoara se va face prin grija investitorilor din Sîndrei (Bardeau) care vor finanța această investiție, apoi vor ceda Primăriei Sîndrei, care ulterior va preda spre operare către AQUATIM Timișoara.
- Racordurile de canalizare al parcelor propuse prin P.U.Z. se vor face la această viitoare rețea de canalizare.
- Prin grija beneficiarului, apele pluviale se vor colecta prin rețeaua de canalizare pluvială propusă în incintă, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi, vor fi descărcate în bazinul de retenție, și ulterior pompate în canalul ANIF HCn 285 prin gura de vărsare.
- Se propun 2 foraje de mică adâncime, pentru grupurile sanitare și debitul de refacere a rezervei de incendiu, prin grija beneficiarului.

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.
- În prezent nu există rețele ale distribuitorilor de gaz în dreptul amplasamentului. Viitoare rețele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor 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.
- 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.
- Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Sunt permise alipiri ale viitoarelor parcele cu respectarea amplasării în cadrul parcelei a construcțiilor (amplasarea față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare), cu respectarea funcțiunii aprobate și cu menținerea indicilor POT și CUT, a regimului de înălțime, $h_{\max \text{ cornișă}}$, respectiv $h_{\max}$.
- Este permisă dezmembrarea parcelei nr.2 în 2 parcele cu front la drumul colector, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață de minim 3000mp și o lățime minimă de 50,00m. Se vor menține regulile privind amplasarea în cadrul parcelei a construcțiilor (amplasarea față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare), respectarea funcțiunii aprobate și cu menținerea indicilor POT și CUT, a regimului de înălțime, $h_{\max \text{ cornișă}}$, respectiv $h_{\max \text{ total}}$.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor 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 impus construcțiilor este de maxim (S)+P+4E+Er
- Înălțimea maximă la cornișă/atic a construcțiilor este max. 21,00m;
- Înălțimea maximă a construcțiilor este 25,00m.
- Pentru SzV- subzona pentru spații verzi, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5m și respectiv regimul de înălțime P.

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, peisajului urban.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Fațadele orientate spre DN 69 - Calea Aradului vor fi tratate cu o arhitectură, care să susțină din punct de vedere volumetric o arteră majoră de penetrare a orașului.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural.
- Materialele pentru învelitoare pot fi realizate din tablă sau materiale bituminoase.
- Culorile dominante pentru fațadele clădirilor vor fi: alb-gri, sunt permise 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 (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.
- În cazul prezentului regulament:

SzUIS – Subzonă unități industriale cu caracter nepoluant, birouri și prestări servicii aferente

(S)+P+4E+Er
P.O.T. max = 60%
C.U.T. max = 1,2

SzV – Subzonă spații verzi amenajate și culoare ecologice de protecție

P.O.T. max = 5%
C.U.T. max = 0,1

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. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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.
- Conform Bilanțului Teritorial, au fost asigurate spații verzi în procentul de 20,00% din suprafața totală a parcelei, respectiv 7600 mp.
- Parcelele 4,5,6,7 vor fi intabulate în CF ca spații verzi, și vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice, în concordanță cu prevederile planșei 153/A10 – “Circulația terenurilor”.
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate / culoare ecologice 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 posibile

- 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).
- Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).
- Spre frontul străzilor și față de vecini împrejmuirile vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2,20 m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,80m.
- În zona de protecție de 50m a DN69 vor putea fi realizate doar împrejmuiri din vegetație.
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.
- În cazul unor reparații și al realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

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

	EXISTENT		PROPUS	
Teren nereglementat	100,00%	38 000 mp	-	-
SzUIS – Subzonă unități industriale și prestări servicii aferente	-	-	75,05%	28 519 mp
SzC – Subzonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente	-	-	4,95%	1 881 mp
SzV – Subzonă spații verzi amenajate ce vor fi intabulate în CF ca spații verzi	-	-	20,00%	7 600 mp
TOTAL	100,00%	38 000 mp	100,00%	38 000 mp

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