

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
anexa la  
**PLANUL URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE HYPERMARKET, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE, ALEI PIETONALE,**  
**TOTEM PUBLICITAR, BRANȘAMENTE, DEMOLARE Calea Martirilor nr. 98,**  
**PARCELELE CAD. Conform C.F.-uri nr. 428089, 427247, 427215, 427193**  
**intravilan Timișoara**

## **I DISPOZIȚII GENERALE**

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

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

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

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

### **2. Baza legală a elaborării**

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului dintre care se menționează: Codul Civil, Legea 18/1991 a fondului funciar (cu modificările și completările ulterioare), Legea 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, Legea 69/1991 privind administrația publică locală (republicată și cu modificările ulterioare), Legea 10/1995 privind calitatea în construcții (cu modificările

ulterioare), Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (cu modificările și completările ulterioare), Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor, Legea 137/1995 privind protecția mediului (cu modificările și completările ulterioare), Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară (cu modificările și completările ulterioare), Legea 84/1996 privind îmbunătățirile funciare, Legea 82/1998 pentru aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

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

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

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

### **3. Domeniu de aplicare al Regulamentului local de urbanism**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al localității Timișoara, jud. Timiș, constituită din parcelele cadastrale identificate prin CF nr.: **428089, 427247, 427215, 427193** intravilan Timișoara, în suprafață totală de **18 576 mp**.

Prevederile PUZ-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii localități.

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

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.**

#### **Art.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 PUZ, terenul ce face obiectul prezentei documentații, se introduce în intravilan, cu interdicție temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

#### **Art.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.

Pentru autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

#### **Art.3** Resursele subsolului.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliul județean Timiș sau consiliul local Giarmata, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliul județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

#### **Art.4** Resursele de apă și platforme meteorologice.

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 respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

**Art.5** Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, 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.

**Art.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

**5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

**Art.7.** 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 considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fi 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 Construcții.

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.

HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT 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.

**Art.8** Expunerea la riscuri naturale.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la

riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a consiliului județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

#### **Art.9** Expunerea la riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

#### **Art.10** Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura 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 Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

#### **Art.11** 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 stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

**Art.12** 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. 3 a prezentului Regulament.

**6. Reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii, stilistica arhitecturală**

**Art.13.** Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului pentru această zonă cu caracter de servicii economice este **P.O.T. = max 85%**, în conformitate cu Anexa 2 la RGU, 2.1.2 Zone comerciale.

**Art.14.** Coeficientul de utilizare al terenului pentru această zonă cu caracter comercial **C.U.T. = max 1.7**.

**Art.15.** Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Din pricina arhitecturii specifice zonei, cu înălțimi mari ale nivelelor clădirilor existente, se va ține seama în primul rând de înălțimea la cornișă și la coama acoperișului, decât de numărul de nivele.

Regimul de înălțime general maxim impus construcțiilor este de P+1E, dar nu mai mult de 18,00 m.

**Art.16.** Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip terasă sau șarpantă cu pantă mică a acoperișului.

#### **Art.17. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

#### **Art.18. Amplasarea față de aliniament**

Clădirea principală se va amplasa la minim 40,00 m de aliniament. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

#### **Art.19. Amplasarea în interiorul parcelei**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Distanța minimă față de limitele laterale va fi de 7,00 m, dar nu mai puțin de ½ din înălțimea clădirii.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m de limita din spate a parcelei, dar nu mai puțin de ½ din înălțimea clădirii.

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

#### **Art.20. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În ceea ce privește numărul și configurația acceselor acestea se vor adapta funcțiunilor concrete ce vor ocupa zona dar se vor respecta următoarele reguli: pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare, în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor; pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți

interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### **Art.21. Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege 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 sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

#### **Art.22. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele, sau dacă nu există și până la apariția rețelelor publice în localitate cu avizul Agenției pentru protecția mediului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare, și a racordării acestora la rețelele publice existente.

#### **Art.23. Realizarea de rețele tehnico-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 stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomadabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

#### **Art.24. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de 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, cu 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.

### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

#### **Art.25. Parcelarea**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Sunt admise comasări și dezmembrări pentru maxim trei parcele. Comasarea a mai mult de trei parcele se poate face doar în urma elaborării și aprobării unui PUD pentru zona respectivă.

Regulamentul de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul și CUT-ul specificate în actualul regulament.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.**

#### **Art.26.Spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi, cu rol decorativ și

de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 30% din suprafața totală a terenului.

#### **Art.27. Împrejmuiri**

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Recomandăm, totuși, lipsa împrejmuirii.

Pe limitele laterale, începînd de la aliniamentul clădirii și pînă la limita de proprietate din spate și pe limita de proprietate din spate sunt permise și împrejmuiri opace, cu înălțimea maximă de 3,00 m.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### **11. Reguli cu privire la parcaje, garaje, anexe**

#### **Art.28. Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegația permanentă a consiliului județean Timiș sau de către primarul orașului Timișoara, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, astfel: un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de pînă la 400 m<sup>2</sup>; un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>; un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>; un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>;

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **Unități și subunități funcționale**

Terenul studiat face parte, conform PUZ-ului Director dintr-o zonă mai amplă cu caracter economic.

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale:

1. **A.E.** – Zona pentru activități economice
2. **C.** – Zona pentru circulații interioare, platforme, parcaje

### 3. S.P. – Zona pentru spații verzi

#### 1 A.E. – Zona pentru activități economice

##### 1.1 Delimitare.

Zona pentru activități economice constituie principala zonă funcțională a prezentului proiect și este delimitată conform planului.

##### 1.2 Caracteristici.

Constituie obiectul principal al prezentei documentații, constituită din terenul destinat în principal activităților economice, birouri, comerț.

##### 1.3 Reglementări.

###### *Funcțiunea dominantă a zonei.*

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de activități economice, comerciale, servicii, birouri, activități ce necesită procedura simplificată din punct de vedere al obținerii avizului de protecție a mediului.

###### *Funcțiunile complementare admise ale zonei.*

Este permisă construirea de clădiri pentru comerț, servicii, grupuri sanitare, activități și procese tehnologice ce deservesc funcțiunea principală de comerț.

###### *Funcțiunile nepermise în zonă.*

Nu sunt permise alte funcțiuni.

Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din localitate.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

#### 2 C. – Circulații interioare, platforme, parcaje

##### 2.1 Delimitare.

Zona se rezumă la terenul destinat căilor de acces auto și pietonale, parcajelor, platformelor și este delimitată conform planului.

##### 2.2 Caracteristici.

Zona este destinată asigurării accesului auto și pietonal pentru clienți, personal, aprovizionare și intervenție, respectiv asigurarea locurilor de parcare conform legii. Anumite locuri de parcare, conform plansei, se vor realiza din dale inierbate.

##### 2.2.3 Reglementări.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau

exploatare împieteză asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deserveșc.

Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiția ca acestea să nu împieteze în vreun fel desfășurarea traficului, sau accesul la vreo parcelă din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesați.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
  - categoria traseului carosabil;
  - zona funcțională pe care o străbate;
  - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
  - realizarea fâșiilor de protecție.

### **3 S.P. – Zona pentru spații verzi**

#### **3.1 Delimitare.**

Zona verde este dispusă conform planșei.

#### **3.2 Caracteristici.**

Zona verde a fost astfel amplasată pentru crește gradul de intimitate și confort al utilizatorilor, respectiv al proprietarilor de pe parcelele învecinate..

#### **3.3 Reglementări.**

Sunt permise amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate și altele asemenea.

Sunt permise amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (stații pompare, posturi de transformare, firide electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere, etc) cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Sunt interzise orice alt tip de construcții.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

#### IV. DISPOZIȚII FINALE

**Art. 25.** Prezentul regulament, parte integrantă a PUZ **CONSTRUIRE HYPERMARKET, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE, ALEI PIETONALE, TOTEM PUBLICITAR, BRANȘAMENTE, DEMOLARE** Calea Martirilor nr. 98, PARCELELE CAD. Conform C.F. –uri nr. **428089, 427247, 427215, 427193** intravilan Timișoara” intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Intocmit, arh. Radu Botis

Specialist RUR, arh. Radu Botis



