



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEPOZITARE, BIROURI, PARCAJE SI PRODUCTIE,
extravilan Timișoara **zona Freidorf**

C.F. **419094** Timișoara, nr. cad. A1316/10,
C.F. **419095** Timișoara, nr. cad. A1316/11,
C.F. **414087** Timișoara, nr. cad. A1316/12,
C.F. **414090** Timișoara, nr. cad. A1316/13,
C.F. **411267** Timișoara, nr. cad. A1299/1/8,
C.F. **418665** Timișoara, nr. cad. A1299/1/9,
C.F. **418642** Timișoara, nr. cad. A1299/1/10

Beneficiari: **Buga Viorel, Buga Laura,
Dumitrașcu Cosmina,
SC SEDAKO SRL**
Timișoara, str. Intr. Zenit, nr.4, sc. A, et3, ap.10

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

afereant P.U.Z.

Pr. nr. 264/2014 – PUZ – Depozitare, Birouri, Parcaje și Producție- extravilan Timișoara, C.F. **411267**, nr. cad. A1299/1/8, C.F. **418665**, nr. cad. A1299/1/9, C.F. **418642**, nr. cad. A1299/1/10, C.F. **419094** Timișoara, nr. cad. A1316/10, C.F. **419095** Timișoara, nr. cad. A1316/11, C.F. **414087** Timișoara, nr. cad. A1316/12, C.F. **414090** Timișoara, nr. cad. A1316/13, S teren=120000m
beneficiari: **Buga Viorel, Buga Laura, Dumitrașcu Cosmina, SC Sedako Srl**
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Reglementări zona depozitare, birouri, parcaje și producție

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la nord-est canalul Hcn 1300 și drumul DE 1317/1, la nord parcele proprietăți private A1299/1/7 și A1316/9/2, la sud parcele proprietăți private A1299/1/11 și A1316/14, la vest drumul de exploatare DE 1244; între parcelele A1299/1/8, A1299/1/9, A1299/1/10 și parcelele A1316/10, A1316/11, A1316/12, A1316/13 se află drumul de exploatare DE 1193 (artera majoara propusă prin PUG, pentru legătura cu continuarea străzii Ioan Slavici)

Limita zonei studiate este figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 80,00ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de depozitare, birouri, parcaje și producție, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 55%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul municipiului Timișoara.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din R.G.U.

cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

Pr. nr. 264/2014 – PUZ – Depozitare, Birouri, Parcaje și Producție- extravilan Timișoara, C.F. **411267**, nr. cad. A1299/1/8, C.F. **418665**, nr. cad. A1299/1/9, C.F. **418642**, nr. cad. A1299/1/10, C.F. **419094** Timișoara, nr. cad. A1316/10, C.F. **419095** Timișoara, nr. cad. A1316/11, C.F. **414087** Timișoara, nr. cad. A1316/12, C.F. **414090** Timișoara, nr. cad. A1316/13, S teren=120000m²

beneficiari: Buga Viorel, Buga Laura, Dumitrașcu Cosmina, SC Sedako Srl
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Construcții pentru spații comerciale, servicii, industrie și depozitare

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc:

- **Construcții pentru depozitare, birouri, parcaje și producție**
- spații verzi de aliniament.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții industriale și spații aferente pentru birouri, depozitare și producție

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise.

- instituții servicii și echipamente publice
- sedii firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- spații de prezentare și expunere

Pr. nr. 264/2014 – PUZ – Depozitare, Birouri, Parcaje și Producție- extravilan Timișoara, C.F. **411267**, nr. cad. A1299/1/8, C.F. **418665**, nr. cad. A1299/1/9, C.F. **418642**, nr. cad. A1299/1/10, C.F. **419094** Timișoara, nr. cad. A1316/10, C.F. **419095** Timișoara, nr. cad. A1316/11, C.F. **414087** Timișoara, nr. cad. A1316/12, C.F. **414090** Timișoara, nr. cad. A1316/13, S teren=120000m³

beneficiari: Buga Viorel, Buga Laura, Dumitrașcu Cosmina, SC Sedako Srl
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- construcții industriale cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
- spații pentru administrația coordonatoare a zonei
- parcaje, parking-uri
- spații publice plantate, parcuri, grădini publice, cu amenajările specific: alei pietonale, pergole monumente de artă plastică, mobilier urban, fântâni

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- 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.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- stații de întreținere auto;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare
- construcții și amenajări care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei
- depozite de deșeuri.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Se va ține cont de zona drumurilor propuse.

Se va respecta art. 18 din R.G.U.

În cazul terenurilor situate de-a lungul noilor profile de drum de 16m , respectiv 24m se va respecta o retragere de 10m.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu e cazul.

Pr. nr. 264/2014 – PUZ – Depozitare, Birouri, Parcaje și Producție- extravilan Timișoara, C.F. 411267, nr. cad. A1299/1/8, C.F. 418665, nr. cad. A1299/1/9, C.F. 418642, nr. cad. A1299/1/10, C.F. 419094 Timișoara, nr. cad. A1316/10, C.F. 419095 Timișoara, nr. cad. A1316/11, C.F. 414087 Timișoara, nr. cad. A1316/12, C.F. 414090
Timișoara, nr. cad. A1316/13, S teren=120000m

beneficiari: Buga Viorel, Buga Laura, Dumitrașcu Cosmina, SC Sedako Srl
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Terenul se afla la peste 16km de zona aeroportului

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE(10m)

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta R.L.U. aferent P.U.G. Timișoara.

- 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).
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarea condiție:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10m față de limită.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării.

În prezent accesul pe amplasament se face neamenajat din drumul de exploatare DE 1193 și DE 1244.

Drumul DE 1193 dintre parcelele A1299/1/8, A1299/1/9, A1299/1/10 și parcelele A1316/10, A1316/11, A1316/12, A1316/13 are în prezent un prospect de 4m și se propune lărgirea acestuia la 24m cu parte carosabilă de 7m.

Drumul DE 1244 este propus la un prospect de 15m .

Accesele, drumurile și platformele de parcare propuse vor avea o structură rutieră alcătuită dintr-o îmbrăcămintă asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă balast.

Apele meteorice de suprafață se vor colecta centralizat prin rețeaua de canalizare propusă și de evacua în rețeaua de canalizare a municipiului.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Pr. nr. 264/2014 – PUZ – Depozitare, Birouri, Parcaje și Producție- extravilan Timișoara, C.F. **411267**, nr. cad. A1299/1/8, C.F. **418665**, nr. cad. A1299/1/9, C.F. **418642**, nr. cad. A1299/1/10, C.F. **419094** Timișoara, nr. cad. A1316/10, C.F. **419095** Timișoara, nr. cad. A1316/11, C.F. **414087** Timișoara, nr. cad. A1316/12, C.F. **414090** Timișoara, nr. cad. A1316/13, S teren=120000m

beneficiari: Buga Viorel, Buga Laura, Dumitrașcu Cosmina, SC Sedako Srl
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent, din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

Pr. nr. 264/2014 – PUZ – Depozitare, Birouri, Parcaje și Producție- extravilan Timișoara, C.F. 411267, nr. cad. A1299/1/8, C.F. 418665, nr. cad. A1299/1/9, C.F. 418642, nr. cad. A1299/1/10, C.F. 419094 Timișoara, nr. cad. A1316/10, C.F. 419095 Timișoara, nr. cad. A1316/11, C.F. 414087 Timișoara, nr. cad. A1316/12, C.F. 414090 Timișoara, nr. cad. A1316/13, S teren=120000m²

beneficiari: Buga Viorel, Buga Laura, Dumitrașcu Cosmina, SC Sedako Srl
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se propune împartirea terenului în trei parcele;

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.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 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 al construcțiilor este de P(pentru depozite și hale) și P+2E(pentru birouri)- Hmax cornisa 10m
- se pot realiza subsol sau demisol, în condițiile în care studiul geotehnic o permite.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

c) Acoperișuri

Construcțiile vor avea învelitori tip terasă sau sarpanta.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.



Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are un **P.O.T. maxim admis = 55%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,65**.

zona 1 – construcții pentru depozitare, birouri, parcaje și producție

Hmax. Cornișă= 10m (S)+ P pt depozite si hale

Hmax. Cornișă= 10m (S)+ 2P pt birouri

P.O.T. maxim = 55%, C.U.T. Maxim = 1,00

zona 2 – construcții pentru depozitare, birouri, parcaje și producție

Hmax. Cornișă= 10m (S)+ P pt depozite si hale

Hmax. Cornișă= 10m (S)+ 2P pt birouri

P.O.T. maxim = 55%, C.U.T. Maxim = 1,00

zona 3 – construcții pentru depozitare, birouri, parcaje și producție

Hmax. Cornișă= 10m (S)+ P pt depozite si hale

Hmax. Cornișă= 10m (S)+ 2P pt birouri

P.O.T. maxim = 55%, C.U.T. Maxim = 1,00

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25. Parcaje

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

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Parcajele, parking-urile aferente construcțiilor vor fi dimensionate conform RGU și vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte. Cele situate la intersecția unor căi rutiere, vor avea accesesele din străzi diferite.

Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie asigurarea unui procent de spațiu verde de 20% din suprafața terenului.

Art. 27. Împrejurimi

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60m și vor putea fi dublate de un gard viu. De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.



CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

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.

Întocmit,
Arh. Emilia DUMITRELE

Sef de proiect
Arh. Catalina BOCAN