

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ( R.L.U.) AFERENT P.U.Z.**

# **ZONĂ COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, SHOWROOM AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

**Calea Șagului nr. 203, TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ**  
**Parcelele: 446627, 446628, 407135, 444656, 444657.**

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1 Rolul regulamentului local de urbanism**

- 1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.
- 1.2 Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.
- 1.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.
- 1.4 După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.
- 1.5 *Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 15515 mp, parcelele având nr. cadastrale 446627, 446628, 407135, 444656, 444657, teren situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe Calea Șagului nr. 203.*

### **2 Baza legală a elaborării**

- 2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
  - H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
  - Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
  - Codul Civil;
  - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.
  - Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.
  - Alte legi și reglementări specifice.

### **3 Domeniul de aplicare**

- 3.1 Regulamentul Local de Urbanism se aplică în autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor amplasate în zona studiată prin P.U.Z.
- 3.2 Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din teritoriul intravilan al Municipiului Timișoara, județul Timiș.
- 3.3 Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent,

## **PUZ ZONĂ COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, SHOWROOM AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Amplasament: Calea Șagului nr. 203, Timișoara, județul Timiș

Beneficiari: **S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L.**

cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei:

- la nord: strada Ovidiu Cotruș (prelungire);
- la est: DE 657; limita teritoriu intravilan și administrativ cu UAT Giroc;
- la vest: Calea Șagului
- la sud: DE 660/9/1, N 660/9/2 DE 660/9/3,

Limita zonei studiate este figurată în planșa *Reglementări urbanistice* a Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a zonei, s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa *Reglementări urbanistice*; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor.

În perimetrul amplasamentului studiat este reglementată funcțiunea de **comert, servicii, showroom auto, stație distribuție carburanti și alte servicii, birouri și depozitare.**

Prevederile prezentului regulament se aplică fiecărei parcele precum și loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

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

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

- 1 Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic, precum și refacerea cadrului natural.
- 2 Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere posibilitatea existenței în sol a unor repere arheologice. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice constructorul este obligat să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organelor de specialitate.

#### 3 Aspectul exterior al clădirilor:

Construcțiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior.

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

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției.

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. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

- 4 Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

### **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

- 5 Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 6 Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de căile de circulație, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii.
- 7 Amplasarea față de canalele existente va respecta legislația în vigoare (Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004).

## **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **8 Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Clădirile vor respecta aliniamentul clădirilor învecinate și retragerea impusă pe Calea Șagului. Fronturile stradale vor fi discontinue.

### **9 Amplasarea clădirilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă**

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face în limita zonei de implantare a construcțiilor, cu posibilitatea retragerii față de aceasta, parțial sau total.

Prevederile privind încadrarea în limita constructibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

### **10 Amplasarea clădirilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei**

Distanța de la o clădire până la limita separatoare laterală este de minimum 5,0 m. sau H/2.

Distanța de la o clădire până la limita separatoare posterioară va fi de minimum 6,0 m..

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

### **11 Amplasarea clădirilor în raport cu căile de circulație.**

Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri (excepție fac doar cabinele poartă în regim de maxim P) față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră este de 8,0 m – str. Ovidiu Cotruș și 11 m. - Calea Șagului, de la aliniamentul proiectat al străzii.

## **Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii**

12 Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P118**.

13 Accesul pietonal trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

14 Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

15 Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

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

16 Se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții, conform prevederilor art. 28 din R.G.U. corelate cu celelalte articole ale R.G.U.

17 Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente. Până la realizarea rețelelor se vor realiza soluții de echipare edilitară individuale.

18 Realizarea de rețele tehnico edilitare

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

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

19 Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de

## **PUZ ZONĂ COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, SHOWROOM AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Amplasament: Calea Șagului nr. 203, Timișoara, județul Timiș

Beneficiari: S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L.

gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

- 20 Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz

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

- 21 Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- 22 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- 23 Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

- 24 Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă, prevederile din H.G. 525/1996 și a normativele în vigoare.
- 25 Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.
- 26 Se va trata ca spațiu verde minim 20% din suprafața totală a fiecărei parcele. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 500 mp de suprafață liberă pe parcelă.
- 27 Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor de circulație publice.
- 28 Împrejuririle se vor realiza conform cu împrejuririle din zonele industriale, având obligatoriu latura spre stradă transparentă.
- 29 Pe spațiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc și odihna, construcții usoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere = maxim 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- 30 Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor.

## **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

### **Zone și subzone funcționale**

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z.

Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată distinct în planșele de reglementări:

**CSD ZONA COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, SHOWROOM AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

**CC ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

## **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE**

Reglementările specifice pentru fiecare zonă funcțională se subordonează prevederilor din Regulamentul General de Urbanism.

### **CSD – ZONA COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, SHOWROOM AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

#### **1 GENERALITĂȚI**

**Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei:** comerț, servicii, birouri, showroom, unități de depozitare, stații distribuție carburanți.

**Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei:**

Funcțiuni complementare admise ale zonei :

- servicii diverse, comerț
- showroom
- depozitare
- stații distribuție carburanți
- stații reparare și întreținere autovehicule
- rețele și instalații tehnico edilitare / gospodărie comunală
- accese pietonale și carosabile
- spații verzi amenajate.

#### **2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI**

**Art. 3. Utilizări permise.**

- Construcții cu funcțiune de comerț, servicii, depozitare, administrativă, spații de prezentare și expunere, showroom, stații benzinărie, stații reparare și întreținere autovehicule, spații polifuncționale, reprezentanțe, precum și echipamente legate de funcționarea zonei.

- Spații verzi amenajate, plantații de protecție, amenajări sportive
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală

**Art. 4. Utilizări permise cu condiții**

Sunt permise funcțiunile de locuire numai pentru personalul angajat, în cazul necesității prezenței permanente.

**Art. 5. Interdicții temporare.**

Nu există interdicții temporare de construire.

**Art. 6. Interdicții definitive**

Unități ce prezintă riscuri tehnologice

Construcții de locuințe

Este interzisă amplasarea construcțiilor pentru creșterea animalelor.

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

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

**Art. 7. Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea și executarea construcțiilor se va face doar pe terenurile ce nu mai fac parte din circuitul agricol.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului

natural, precum și refacerea cadrului natural.

## **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

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

Amplasarea oricărei construcții față de canalele de desecare se va face avându-se în vedere respectarea zonei de protecție a acestuia impusă prin avizul A.N.I.F.

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale lucrărilor edilitare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă.

### **Art. 10. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordării la rețelele edilitare (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică), în sistem centralizat (când se vor realiza) sau în sistem individual.

### **Art. 11. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Se pot amplasa mai multe construcții / clădiri pe aceeași parcelă, cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.

### **Art. 12. Procentul de ocupare al terenului**

Procentul de ocupare a terenului maxim admis este de 55 %.

Coeficientul de utilizare al terenului va fi 2,75

### **Art. 13. Lucrări de utilitate publică**

Construcțiile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, rețele).

## **Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:**

### **Art. 14. Orientarea față de punctele cardinale**

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă amplasarea spre nord a spațiilor utilitare, depozite, anexe, etc.

### **Art. 15. Amplasarea față de drumurile publice.**

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

### **Art.16. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.**

Nu este cazul

### **Art. 17. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..**

Nu este cazul

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

Nu este cazul

### **Art. 19. Amplasarea față de aliniament**

Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră este de 5,0 m. de la aliniamentul străzii, actual sau proiectat.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

### **Art. 20. Amplasarea în interiorul parcelei**

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare. Se pot amplasa în afara zonei de implantare următoarele tipuri de construcții: împrejmuiri și casa poartă (maxim

## **PUZ ZONĂ COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, SHOWROOM AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

Amplasament: Calea Șagului nr. 203, Timișoara, județul Timiș

Beneficiari: **S.C. AUTOGLOBUS 2000 S.R.L.**

parter), clădiri și instalații edilitare, circulații carosabile și pietonale, parcaje.

Se va respecta obligatoriu o distanță minimă de 5,00 m față de limitele separatoare dintre parcele în cazul clădirilor ce nu ating aceste limite, și o distanță de 6,00 m de limita din spate a parcelei.

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 metri. Această distanță se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire sau ferestre, cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă și însorire cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, a distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau alte norme specifice funcțiunii.

Prevederile privind încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

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

#### **Art. 21. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Fiecare parcelă va avea cel puțin un acces carosabil.

#### **Art. 22. Accese pietonale**

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

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

#### **Art. 23. Racordarea la rețele edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică. Se admit soluții temporare de echipare edilitară, cu condiția branșării la rețelele centralizate, în momentul realizării acestora.

#### **Art. 24. Realizarea de rețele 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 rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele stradale de alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

#### **Art. 25. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.**

#### **Art. 26. Parcelarea**

Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

#### **Art. 27. Înălțimea construcțiilor**

Regimul maxim de înălțime admis este P+4E. Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 20 m.

#### **Art. 28. Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

## **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

### **Art. 29. Parcaje**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de numărul de utilizatori.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește de către consiliile locale.

### **Art. 30. Spații verzi și plantate**

Se va trata ca spațiu verde 20% din suprafața totală studiată.

Este obligatorie crearea de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din R.G.U.

Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a suprafețelor libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale (câte un arbore la fiecare 500 mp de suprafață liberă).

Pe spațiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții usoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere = maxim 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor.

### **Art. 31. Împrejuriri**

Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice este de maximum 2,00 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,20 m. Se recomandă a se realiza împrejuriri transparente.

Înălțimea maximă a soclului unei împrejuriri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi va fi obligatoriu transparentă, spre drumurile publice. În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline.

## **CC ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

### **1 GENERALITĂȚI**

#### **Art. 1. Tipurile de subzone funcționale**

Se găsesc următoarele tipuri de subzone funcționale:

- subzona căilor de comunicație existente
- subzona căilor de comunicație rutiere propuse

#### **Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

Căi de comunicație rutiere existente (DN 59, străzi, drumuri de exploatare) și propuse (străzile propuse).

#### **Art. 3. Funcțiunile complementare admise**

- spații plantate
- rețele edilitare

### **2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI**

#### **Art. 4. Utilizări permise**

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), parcaje, trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție).

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții.**

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona



drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului administratorului drumului.

Orice construcție va respecta toate condițiile impuse de art. 18 din R.G.U. referitor la amplasarea față de drumurile publice.

**Art. 6. Interdicții temporare**

Nu este cazul.

**Art. 7. Interdicții definitive**

Este interzisă construirea în zonele de protecție ale canalelor de desecare.

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

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

**Art. 8. Terenuri agricole din extravilan**

Pe terenurile din extravilan se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură.

#### **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

**Art. 9. Expunerea la riscuri naturale**

Realizarea căilor de comunicație în zonele expuse la riscuri naturale sau în care nu s-au luat măsuri pentru limitarea acestora este interzisă.

**Art. 10. Asigurarea echipării edilitare**

Este obligatorie rezervarea culoarelor necesare pentru amplasarea rețelelor edilitare.

**Art. 11. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Căile de comunicație se vor amplasa cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni prevăzute în zonă.

**Art. 12. Procentul de ocupare al terenului**

Nu este cazul.

**Art. 13. Lucrări de utilitate publică**

Căile de comunicație sunt lucrări de utilitate publică de interes local.

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 14. Orientarea față de punctele cardinale**

Nu este cazul.

**Art. 15. Amplasarea față de drumurile publice**

Se va respecta art. 18 din R.G.U. cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice.

Distanțele ce se vor respecta între parcaje și diferite tipuri de clădiri vor fi stabilite în conformitate cu “Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localități urbane” – indicativ P132-93.

**Art. 16. Amplasarea față de căile navigabile**

Nu este cazul.

**Art. 17. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R.**

Nu este cazul.

**Art. 18. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

**Art. 19. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

**Art. 20. Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Amplasarea clădirilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii.

**Art. 21. Amplasarea în interiorul parcelei**

Nu este cazul.

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 22. Accese carosabile**

Se vor asigura accese carosabile la drumurile publice pentru toate obiectivele.

**Art. 23. Accese pietonale**

Se vor asigura accese pietonale pentru toate obiectivele.

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**Art. 24. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă**

Se interzice amplasarea supraterană a rețelelor de alimentare cu gaze sau cu energie termică.

**Art. 25. Realizarea de rețele edilitare**

Rețelele edilitare se vor amplasa subteran, de preferat în zonele verzi adiacente carosabilului.

**Art. 26. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Se va respecta dreptul de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată.

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

**Art. 27. Parcelarea**

Nu este cazul.

**Art. 28. Înălțimea construcțiilor**

Nu este cazul.

**Art. 29. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Căile de comunicație vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.

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

**Art. 30. Parcaje**

Se vor realiza spații de parcare aferente, în funcție de categoria străzii, destinația construcțiilor adiacente și de numărul de utilizatori.

**Art. 31. Spații verzi**

Se vor amplasa plantații de aliniament de-a lungul străzilor.

**Art. 32. Împrejurimi**

Nu este cazul.

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

În cadrul teritoriului reglementat s-a definit o singură unitate teritorială de referință.

## **VI. CONCLUZII**

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL Municipiului Timișoara și ține cont de prevederile planurilor urbanistice aprobate în zonă.

Întocmit,  
Arh. Glad TUDORA