



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri

Intravilan Timișoara, zona Torontal

CF 407514 Timișoara, nr. Cad. 407514 (A743/3/3), Steren = 21.000 m²

Beneficiari : BUGA Viorel, Buga Laura

Timișoara, str. Rigoletto, nr. 6

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei reglementate: la sud de drumul de exploatare DE 743/3/1- drumul de legătură de intrare în Parcul Industrial Torontal, la nord de Hcn 187, la vest de parcela A743/3/2 – arabil extravilan și la est de parcela A743/3/4/1 – arabil extravilan.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 21.000 m².

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 industriale nepoluante, cu depozitare, servicii și birouri, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 55%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul 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 – funcțiile 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

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



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri.
- spații verzi și spații verzi de aliniament.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții industriale nepoluante cu depozitare, servicii și birouri cu regim de înălțime P+1E pentru construcții industriale nepoluante și depozitare și P+4E pentru servicii și birouri. Regimul de înălțime admis este astfel de 2 niveluri supraterane pentru construcții industriale nepoluante și depozitare și de 5 niveluri supraterane pentru servicii și birouri.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje.
- 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
- construcții industriale cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante: activități producție nepoluantă, fără flux tehnologic / manufacturiere (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, mobilier, etc.), respectând condiția ca nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce merită, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
- parcaje, parking-uri
- spații publice plantate, parcuri, grădini publice, cu amenajările specific: alei pietonale, pergole monumente de artă plastică, mobilier urban, fântâni



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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 periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică
- instalații chimice integrate,
- instalații industriale pentru producerea celulozei din cherestea sau alte materiale fibroase similare, producerea hârtiei și a cartonului, cu o capacitate de producție de cel puțin 200 tone/zi.
- producerea și prelucrarea metalelor, mineralelor
- activități din industria chimică: tratarea produselor intermediare și obținerea produselor chimice, producerea pesticidelor și a produselor farmaceutice, vopselelor și lacurilor, elastomerilor și peroxidilor,
- activități din industria alimentară: fabricarea uleiurilor și a grăsimilor vegetale și animale; ambalarea și conservarea produselor animale și vegetale; fabricarea produselor lactate; fabricarea malțului și a băuturilor alcoolice; fabricarea produselor de cofetărie și a siropului; abatoare; instalații industriale pentru fabricarea amidonului; fabrici de făină și ulei de pește; fabrici de zahăr.
- activități din industria textilă, a pielăriei, a lemnului și hârtiei: instalații pentru pretratarea (operații ca spălare, înălbire, mercerizare) sau vopsirea fibrelor ori textilelor; instalații pentru tăbăcirea/argăsirea pieilor și blănurilor; instalații de producere și prelucrare a celulozei
- depozite de fier vechi, de vehicule uzate, inclusiv deșeuri de vehicule.

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.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018. Se recomandă orientarea spațiilor astfel încât să se asigure însorirea birourilor.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Se va ține cont de zona drumurilor propuse.

În cazul terenurilor situate de-a lungul drumurilor de exploatare se vor respecta retragerile construcțiilor față de drumuri stabilite în documentațiile P.U.Z. aprobate. Zonele de protecție ale drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, astfel: 50,00 m de la marginea îmbrăcăminții asfaltice pentru drumul național DN6.

Față de noul profil de 12 m al drumului de exploatare DE 743/3/1 (lățimea profilului de drum pe toată latura sudică a parcelei) se va respecta o retragere de 5 m; retragerea zonei de constructibilitate



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



față de drumul de utilitate publică propus pe toată latura estică a parcelei va fi de 15.50 m (drumul va avea profil stradal de 14m lățime, dintre care o lățime de 10.5 m va fi proiectată pe parcela în cauză - cu o lățime carosabilă de 7 m și 3.50 m pentru accesul pietonal și zona verde de aliniament, iar restul de 3.50 m urmând a fi realizat pe parcela A743/3/2, în urma unui alt Plan Urbanistic, ce nu face obiectul acestei documentații).

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.
 Parcela pe care se propune investiția se află la o distanță față de calea ferată între 115 m și 145 m, respectând zona de siguranță feroviară de 20 m, respectiv zonă de protecție de 100 m.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi
 Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei
 Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament
 Amplasarea construcțiilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) DE 743/3/1 și respectiv noul drum de utilitate publică propus se va face respectând aliniamentul propus în planșa de U02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – 5.00 m.

Spre drumul DE 743/3/1, se va dezvolta profilul stradal al drumului de exploatare în cauză pe o lățime de 6.00 m (cu zonă pietonală și zonă verde). Zona de constructibilitate se va amplasa la o distanță de minim 5.00 m față de acest prospect stradal lărgit al drumului de exploatare. Prin urmare, zona de constructibilitate va fi la o distanță de minim 11.00 m față de limita de proprietate sudică a parcelei studiate.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei
 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 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul OMS nr. 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018.

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

- se propune o zonă verde de 9.50 m față de canalul HCn 187, urmând ca zona de constructibilitate să se amplaseze la rândul ei la o distanță de minim 5.00m față de zona verde. Totodată, pe această zonă, se va ține cont și de relația zonei de implementare maxime cu zona de întoarcere a drumului de utilitate publică, față de care se va amplasa de 5.00 m minim.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei va respecta următoarea condiție:

- față de limita de proprietate de pe latura estică - zona de constructibilitate se va amplasa la o distanță de minim 5.00 m față de drumul de utilitate publică propus pentru accesul pe parcelă (cu lățimea de 10.50 m pe parcela ce face obiectul acestei documentații + 3.50 m pe parcela vecină A743/3/4/1). Acest drum va avea la capăt, înspre latura nordică, la o distanță de 9.50 m față de canalul Hc 187 o zonă de întoarcere, conformată adecvat normelor în vigoare.

- față de limita de proprietate de pe latura vestică – se propune o zonă verde de 10.00 m lățime, pe toata lungimea laturii, urmând ca zona de constructibilitate să se amplaseze la rândul ei la o distanță de minim 10.00 m față de limita vestică.



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
 Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
 cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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.

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

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.

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

Art. 21. Parcelarea

Se propune împărțirea terenului în două parcele, din care una pentru construire și una pentru viitorul prospect stradal al drumului colector, de utilitate publică.

Parcelările ulterioare 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:

- 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 maxim al construcțiilor este de P+1E cu H max 10.00 m pentru construcții industriale nepoluante și depozitare și P+4E cu H max 15.00 m pentru servicii și birouri.
- 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 împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de record 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.

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 %** - atât pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, cât și pentru servicii și birouri.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1.5.

zona 1 – construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri

- Hmax. = 15.00 m P+4E pentru servicii și birouri

- Hmax. Cornișă= 10.00 m P+1E pentru construcții industriale nepoluante și depozitare

P.O.T. maxim = 55%, C.U.T. Maxim = 1.5

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. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Art. 27. Împrejurimi



TIMIȘOARA 300079, str. Eugeniu de Savoya nr. 24, ap.7, tel./ fax 0256 228717
Nr. Reg. Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO16677315
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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

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. stag. Mihaela IONETE

Șef proiect,
arh. Cătălina BOCAN