

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Anexa la

MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI
COMERT, obtinut cu HCL nr. 322/2007
CALEA ARADULUI DN 69 KM 6+500, dreapta, TIMISOARA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	1
1. DISPOZITII GENERALE	2
1.1. Rolul r.l.u.	2
1.2. baza legala a elaborarii	2
1.3. DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR IN ZONA ADIACENTA	3
1.4. Aprobarea Regulamentului local de urbanism	4
1.5. Domeniul de aplicare	4
2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului	4
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	4
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	5
3. UTILIZARE FUNCTIONALA	7
3.1. Utilizari ADMISE	7
3.2. Utilizari PERMISE CU CONDITII	8
3.3. UTILIZARI INTERZISE	8
4. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR	9
4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	9
4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor OBLIGATORII	10
4.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara	10
4.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	11
4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri	12
5. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE	13

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

- **Regulamentul local de urbanism** este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planului urbanistic zonal precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.
- **Regulamentul local de urbanism** stabilește, conform legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.
- Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Prezentul Regulamentul Local de Urbanism se aplică la terenul cu suprafața de **395500 mp**, situat în județul Timis, municipiul Timisoara, în extravilan, în zona de nord a teritoriului municipiului Timisoara.
- Prevederile prezentului regulament vor fi corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau următoarele acte normative:
- ❖ “Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal” indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
 - ❖ Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicata;
 - ❖ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicata;
 - ❖ Ordinul nr. 233/2016 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului, modificata si completata,
 - ❖ Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - indicativ GM-007-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
 - ❖ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata;
 - ❖ Normele metodologice de aplicare ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
 - ❖ Codul Civil;
 - ❖ Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
 - ❖ Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, ce are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate;
 - ❖ Hotărârea C.J.Timiș nr. 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și

indicatorilor teritorialii obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș;

- ❖ Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare;
- ❖ OMS 119/2014 (actualizat), pentru aprobarea normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ❖ Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea OMS nr. 119/2014;
- ❖ Legea 316/2006-SSM;
- ❖ Legea nr. 7/1996 – a Cadastrului și Publicității Imobiliare (actualizata);
- ❖ Legea nr. 84 din 12.07.1996, privind imbunatatirile funciare;
- ❖ Ordonanta nr. 43/2000, privind protejarea patrimoniului arheologic;
- ❖ Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicata, cu modificarile ulterioare,
- ❖ Legea apelor nr. 107/1996, republicata;
- ❖ Legea nr. 33/1994 privind Exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- ❖ Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- ❖ Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- ❖ Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

1.3. DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR IN ZONA ADIACENTA

In vederea elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism s-au studiat urmatoarele documentatii de urbanism aprobate cu HCL:

- Propunere realizare drum expres intre DN 69 si autostrada A1
- o PUZ “ Spatii comerciale si de depozitare”, Zona Calea Aradului km 6+500, Timisoara - (HCL 170/2004);
- o PUZ “ Spatii comerciale si de depozitare”, Zona Calea Aradului km 7, Timisoara - (HCL 191/2004);
- o PUZ “Corp administrative-birouri”,Calea Aradului, extravilan Timisoara - (HCL 284/2005);
- o PUZ ”Hala cu birouri”, Timisoara Nord - Sanandrei – (HCL 329/2005);
- o PUZ ”Zona servicii si depozitare”, Calea Aradului, DN69 km 7+200,Timisoara - (HCL 115/2006);
- o PUZ ”Spatii de depozitare si productie”, Calea Aradului, extravilan Timisoara - (HCL 356/2006; *extindere PUZ – HCL 284/2005*);
- o PUZ ”Spatii de depozitare si productie”, Calea Aradului, extravilan Timisoara - (HCL 449/2006);
- o PUZ ”Statie electrica de transformare”, Calea Aradului,extravilan Timisoara (HCL 112/2007);

- PUZ "Zona pentru comert, servicii si depozitare", extravilan, DN69 km 6 dreapta, Timisoara – (HCL 184/2007);
- PUZ "Zona productie si depozitare", teritoriu extravilan, DN69 km 7+800 stanga, Timisoara – (HCL 311/2007);
- PUZ "Parc tehnologic pentru energii alternative si parc fotovoltaic" extravilan Timisoara – (HCL 28/2011);
- PUZ "Zona industriala cu caracter nepoluant, activitati economico-comerciale, depozitare si prestari servicii", Calea Aradului - Zona de Nord - (HCL 241/2013);
- PUZ "Dezvoltare Zona servicii si depozitare", extravilan – (HCL 436/2014);
- PUZ "Extindere zona activitati economice - productie si depozitare", extravilan, zona DN6 km 564+600 dreapta, Timisoara – (HCL 105/2015);
- PUZ "Dezvoltare zona hale productie nepoluanta , birouri cu servicii conexe si imprejmui", DN69 Calea Aradului, extravilan, Timisoara – (HCL 506/2017)

1.4. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism anexă Planului Urbanistic Zonal "MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT, obtinut cu HCL nr. 322/2007 CALEA ARADULUI DN 69 KM 6+500, dreapta, extravilan TIMISOARA, jud. Timiș se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timisoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.5. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile studiate (in suprafata totala de 395.500 mp) situate in extravilanul municipiului Timisoara, DN 69 km 6+500, dreapta.

Odata aprobat impreuna cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Dupa procedura de autorizare a P.U.Z. urmata de introducerea in intravilan, terenurile agricole se

scot din circuitul agricol inaintea executarii constructiilor.

2.1.2. Terenuri agricole in intravilan.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan nu este permisa pana la scoaterea definitiva din circuitul agricol al terenului.

Amplasarea constructiilor se va face avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic. Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa si solul.

2.1.3. Patrimoniu natural si construit

Amplasamentul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal conform avizului de la Directia Judeteana pentru Cultura Timis nr. 2265-2017/21.06.2019 consemneaza ca cercetarile bibliografice, cartografice, a imaginilor satelitare, coroborate cu investigatiile invazive din perimetrul propus pentru construire au dus la identificarea unor urme antropice in cadrul sectiunii de sondaj S1.

La faza D.T.A.C. Lucrarile de executie se vor desfasura obligatoriu cu Supraveghere arheologica (art. 2, alin.7, lit. "c", art. 7 din OG nr. 43/2000 republicata).

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranța în construcții.

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele 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.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-3/2019 amplasamentul cercetat se găsește în zona de calcul "E" având coeficienții $ag = 0,20$ și $Tc = 0,7$ sec.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor

pluviale etc.)

Pentru construirea clădirilor se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție/siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.

Zone de protecție și siguranță:

- zona de siguranță a DN 69 cu interdicție de construire: 22.00m din axul drumului;
- zona de siguranță a CT cu interdicție de construire: 22.00m din axul drumului;
- zona de protecție a canalelor de desecare (Hcn 271, Hcn 275, Hcn 262) - 2.00m- interdicție de construire.

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea proiectării și executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.

Prin PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale, care servesc funcțiunile dominante.

La amplasarea funcțiilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc. (vezi Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014).

2.2.7. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare a terenului

- Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = SC / ST \times 100$$

- Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0.00 a parterului,

masurata pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 m² , nisele cu aria mai mare de 0,4 m², treptele exterioare si terasele neacoperite.

- Suprafata terenului considerat este suprafata parcelei inscrisa in Cartea funciara, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinate, categorie de folosinta, numele detinatorului)
- Procentul de ocupare al terenului se va raporta la suprafata de 395500 mp. Suprafata maxima construita nu va depasi suprafata de 217525 m² adica 55%.
- Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafata construită desfășurată și suprafata parcelei.

2.2.8 Lucrări de utilitate publică

Prin prezenta documentatie se propun lucrari de utilitate publica: cai de circulatii si zone verzi de protectie.

3. UTILIZARE FUNCTIONALA

Subzonele functionale au fost stabilite in plansa de reglementari urbanistice.

Incadrarea in zona studiata in baza P.U.Z. (conf. PUG 2016-REV 3, aflat in curs de avizare):

UEI // ZONA DE URBANIZARE - Zona de depozitare si logistica

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

In cazul prezentului regulament, P.O.T. si C.U.T. se stabilesc astfel:

- **P.O.T. = max. 55% (suprafata maxim construabila: 217525 m2)**
- **C.U.T. = max. 2.0**
- **Zone verzi amenajate = min 20%**

Indicii de ocupare si utilizare a terenului maximi nu pot fi aplicati simultan.

In cazul extinderii sau supraetajarii, calculul indicilor de ocupare si utilizare a terenului se va face raportat la intreaga parcela, asa cum a fost ea descrisa prin prezentul RLU si cu respectarea reglementarii prezente.

3.1. UTILIZARI ADMISE

- Parc logistic,
- Spatii de depozitare,
- Activitati productive – cu conditia ca acestea sa fie de mica amploare, nepoluante, fara riscuri tehnologice,
- Parcuri de activitati legate de tehnologii avansate;
- Parcuri de “soft” (activitati software);
- Parcuri de activitati asamblare parti componente computere;

- Parcuri de activitati cercetare;
- Servicii productie “abstracta”, care pot cuprinde activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industrie si cercetare;
- Servicii pentru distribuire, expunere si comercializare
- Activitati de mica productie si activitati complementare,
- Servicii de tip industrial si cvasiindustrial,
- Comert en-gros,
- Productie industriala si activitati complementare-administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, etc - direct legate de functia de baza,
- Unitati de distributie carburanti,
- Spatii / ateliere de intretinere si reparatii auto, rezervoare de combustibil,
- Activitati de transport
- Sedii de companii, organizatii, institutii,
- Birouri si functiuni administrative
- Anexe sociale pentru personal (vestiar, grup sanitar, loc de masa),
- Parcaje la sol, subterane si supraterane,
- Spatii libere pietonale, pasaje pietonale,
- Piateta,
- Constructii pentru echiparea tehnico - edilitara,
- Cai de acces carosabile.

3.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei, functiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educationale, cu conditia amplasarii in perimetre delimitate si reglementate ca zone de servire special instituite.
- Infrastructura tehnico-edilitara conditionat de amplasarea in subteran a acestora
- Garaje publice sau private supraterane in cladiri dedicate cu conditia ca accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatii redusa si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

3.3. UTILIZARI INTERZISE

- Locuire de orice tip
- Depozitare de deseuri industriale, tehnologice in afara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare.
- Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall
- Comert si alimentatie publica prin vitrine / ferestre
- Garaje si cladiri provizorii in zona culoarelor de protectie a retelelor electrice sau in zona de protectie a posturilor de transformare

4. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea fata de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
- Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să se asigure iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

4.1.2. Amplasarea fata de drumuri publice

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

4.1.3. Amplasarea fata de aliniament

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. U376.04 "Reglementări Urbanistice";
- În afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil și a legislației în vigoare se pot amplasa construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, cabina-poartă etc.

4.1.4. Amplasarea in interiorul parcelei

- Pe parcela se pot amplasa mai multe cladiri, respectand procentul maxim de ocupare a terenului (suprafata maxima construita de 217525 m²). Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela se va face in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care necesita iluminare naturala si cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii.
- Distanța între construcții să fie 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10.00m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a echipajelor de salvare.

4.1.5. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Retragerea minima obligatorie a cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egala cu jumatate din inaltimea cladirilor masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul maxim.

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor.
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acestora și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.
- Se propune realizarea unui acces din sensul giratoriu.
- Poziția podețelor (la canalele de desecare) nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
- În incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

4.2.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri dimensionate ca latimi în conformitate cu destinația acestora.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulațiile vehiculelor de orice categorie.

La autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- Alimentarea cu apă a primelor două construcții propuse se va realiza de la un foraj de adâncime, amplasat în incinta obiectivului;
- Alimentarea cu apă a celorlalte construcții, se va realiza de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timisoara.
- Canalizarea menajeră a apelor uzate pentru primele două construcții propuse va fi evacuată într-un bazin etans vidanjabil;
- Canalizarea menajeră pentru construcțiile următoare, există obligativitatea extinderii rețelelor propuse până la cele existente și racordarea la acestea.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;
- Se va respecta ordinul nr. 1294/30.08.2017 cu norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii, a pomilor in localitatile urbane si rurale.
- Fiecare constructie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru **colectarea deșeurilor menajere**. Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere.
- Se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor.

4.3.2. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

- Rețelele stradale de apă, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate în serviciul public se află în proprietatea publică a localității, daca legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale si de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intra în proprietatea publică.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

4.4.1. Parcelarea

- Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Amplasamentul este compus actualmente din 15 parcele ce formează un teritoriu unitar de 395500 m². Pe terenul studiat va rezulta o parcela cu acces la drum public auto și pietonal dimensionat astfel încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor conform normelor pentru trafic greu .
- Se admit dezmembrari de loturi cu conditia respectarii reglementarilor prezentului regulament .

4.4.2. Inaltimea constructiilor

- Regimul de înălțime max. = (S)+P+2E
- Hmax. cornișă = 21m
- Hmax. = 25m

4.4.3. Aspectul exterior al constructiilor

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii.
- Constructiile se vor realiza numai din materiale si elemente necombustibile, rezistente la foc si finisaje exterioare de calitate.
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.
- Anexele vizibile se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

4.4.4. Indici de ocupare si utilizare a terenului .

Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT maxim = 55% (suprafata maxim construabila: 217525 m2)

Coeficientul de utilizare maxima a terenului:

CUT maxim = 2

Indicii de ocupare si utilizare a terenului maximi nu pot fi aplicati simultan.

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

4.5.1. Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

4.5.2. Spatii verzi si plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se va asigura un procent de minim 20% spații verzi amenajate din suprafața totală a terenului ce face obiectul PUZ, în cadrul incintei.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.
- Spatiul verde nu se va imprejmui si va ramane cu acces public.
- In zona spatiului verde se poate amplasa gospodaria de apa (forajul, bazinul de retentie, rezerva de incendiu) si bazinele vidanjabila, cu POT maxim 10% si elemente publicitare.

4.5.3. Imprejmuiri

- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- Modul de realizare al împrejmuirii construcțiilor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.
- În cazul împrejmuirilor spre parcelele vecine acestea vor avea maximum 2,45 m înălțime și vor fi de tip transparent.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

5. CONCLUZII – MASURI 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.

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei Municipiului Timișoara precum și de Inspekția Județeană în Construcții în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU