



- VOLUMUL 2 -

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. "DEZVOLTAREA ZONĂ PENTRU SPAȚII DEPOZITARE, COMERȚ, SERVICII ȘI PRODUCȚIE"

Cap. 1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de *Reglementări urbanistice* a PUZ-ului.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări urbanistice. Pe baza zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **P.U.Z. - "Dezvoltare zonă pentru spații depozitare, comerț, servicii și producție"**, întocmit pentru terenurile situate în extravilan Timișoara, jud. Timiș, zona Calea Șagului, identificate prin CF 408557, CF 441243, CF 441256, CF 419099, CF 412380, CF 411267, CF 418665, CF 418642, CF 419094, CF 419095, CF 414087, CF 414090, CF 455536, CF 446567, CF 446566, CF 446595, CF 453083, CF 455535, CF 446568, CF 455702, CF 457145, CF 457307, CF 455907, CF 457072, CF 457039, CF 457402.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data elaborării prezentei documentații.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM



010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată);
- Ordin nr. 233/2006 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 255/2010;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, cu modificările ulterioare (inclusiv Legea 219/2019);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal ” **P.U.Z. - Dezvoltare zonă pentru spații depozitare, comerț, servicii și producție**”, elaborat pentru terenurile identificate prin CF 408557, CF 441243, CF 441256, CF 419099, CF 412380, CF 411267, CF 418665, CF 418642, CF 419094, CF 419095, CF 414087, CF 414090, CF 455536, CF 446567, CF 446566, CF 446595, CF 453083, CF 455535, CF 446568, CF 455702, CF 457145, CF 457307, CF 455907, CF 457072, CF 457039, CF 457402, extravilan Timișoara, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare a prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoarei, în suprafață totală de 272.878 mp, compusă din 26 parcele situate în extravilanul orașului Timișoara:



1. **CF 408557** Timișoara
Nr. CF vechi: 4039
Nr. Topografic: 865/2, 866/2, 867/a/2
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: SC SEDAKO IMOBILIARE S.R.L., Buga Adrian
Sarcini: -
2. **CF 441243** Timișoara
Nr. CF vechi: 4377 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1299/1/4
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: Isac Olga, Isac Florentin-Ionel-Gheorghe-Adrian
Sarcini: -
3. **CF 441256** Timișoara
Nr. CF vechi: 4470 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1299/1/5
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: Isac Olga, Isac Florentin-Ionel-Gheorghe-Adrian
Sarcini: -
4. **CF 419099** Timișoara
Nr. CF vechi: 4393 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1299/1/6
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: Buga Adrian
Sarcini: -
5. **CF 412380** Timișoara
Nr. CF vechi: 5059 Freidorf
Nr. topografic: A1299/1/7
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: Buga Adrian
Sarcini: -
6. **CF 411267** Timișoara
Nr. CF vechi: 5115 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1299/1/8
Categorie de folosință: arabil, extravilan
S= 20.000 mp
Proprietar: Buga Adrian
Sarcini: -
7. **CF 418665** Timișoara
Nr. CF vechi: 3878 Freidorf
Nr. Cadastral vechi: A1299/1/9
Categorie de folosință: arabil, extravilan



S= 20.000 mp

Proprietar: Buga Adrian

Sarcini: -

8. CF 418642 Timișoara

Nr. CF vechi: 5200 Freidorf

Nr. topografic: A1299/1/10

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 20.000 mp

Proprietar: Buga Adrian

Sarcini: -

9. CF 419094 Timișoara

Nr. CF vechi: 4579 Freidorf

Nr. Cadastral vechi: A1316/10

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 15.000 mp

Proprietar: SC SEDAKO GROUP SRL

Sarcini: -

10. CF 419095 Timișoara

Nr. CF vechi: 5240 Freidorf

Nr. Cadastral vechi: A1316/1/11

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 15.000 mp

Proprietar: Buga Adrian

Sarcini: -

11. CF 414087 Timișoara

Nr. CF vechi: 4578 Freidorf

Nr. Cadastral vechi: A1316/12

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 15.000 mp

Proprietar: Buga Adrian

Sarcini: -

12. CF 414090 Timișoara

Nr. CF vechi: 4578 Freidorf

Nr. Cadastral vechi: A1316/13

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 15.000 mp

Proprietar: Buga Adrian

Sarcini: -

13. CF 455536 Timișoara

Nr. CF vechi: 3760

Nr. topografic: 798/a/2

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 2.825 mp

Proprietar: Giurgiu Horea Vlad

Sarcini: -

**14. CF 446567** Timișoara

Nr. CF vechi: 3760 Freidorf

Nr. topografic: 798/b/1

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 2.852 mp

Proprietar: Giurgiu Horea Vlad

Sarcini: -

15. CF 446566 Timișoara

Nr. CF vechi: 3760 Freidorf

Nr. Cadastral vechi: 1316/12

Nr. topografic: 798/b/2/a

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 995 mp

Proprietar: Giurgiu Horea Vlad

Sarcini: -

16. CF 446595 Timișoara

Nr. CF vechi: 1508

Nr. topografic: 798/b/2/b

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 1.627 mp

Proprietar: Giurgiu Horea Vlad, Giurgiu Daniela Mariana

Sarcini: -

17. CF 453083 Timișoara

Nr. CF vechi: 3761 Freidorf

Nr. Cadastral vechi: A1316/12/3

Nr. topografic: 798/b/3/a; 798/b/3/b; 798/b/2/c.

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 6.700 mp

Proprietar: Murgu Simion Călin. Se notează promisiune bilaterală de vânzare cumpărare până la data de 30.06.2025, între Murgu Simion Călin și Elekes Mihai și soția Elekes Jolan Maria

Sarcini: Întăbulare, drept de ipotecă legală în favoarea Elekes Mihai și Elekes Jolan Maria.

18. CF 455535 Timișoara

Nr. CF vechi: 1508 Freidorf

Nr. topografic: 801/a/2

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 9.972 mp

Proprietar: Giurgiu Horea Vlad, Giurgiu Daniela Mariana

Sarcini: -

19. CF 446568 Timișoara

Nr. CF vechi: 3760 Freidorf

Nr. topografic: 801/b/1

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 10.028 mp

Proprietar: Giurgiu Horea Vlad

Sarcini: -

**20. CF 455702** Timișoara

Categorie de folosință: arabil, extravilan. Teren extravilan pentru drum

S= 612 mp

Proprietar: Ciarnău Loredana-Codruța

Sarcini: -

21. CF 457145 Timișoara

Categorie de folosință: arabil, extravilan. Teren extravilan pentru drum

S= 281 mp

Proprietar: se notează declarația de renunțare la dreptul de proprietate, în condițiile art.562 alin.(2) din Codul Civil și se radiază dreptul de proprietate de sub B2 și B4

Sarcini: -

22. CF 457307 Timișoara

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 3.632 mp

Proprietar: Municipiul Timișoara

Sarcini: -

23. CF 455907 Timișoara

Categorie de folosință: drum, extravilan

S= 4.409 mp

Proprietar: Municipiul Timișoara

Sarcini: -

24. CF 457072 Timișoara

Categorie de folosință: drum, extravilan

S= 1.400 mp

Proprietar: Municipiul Timișoara

Sarcini: -

25. CF 457039 Timișoara

Categorie de folosință: drum, extravilan

S= 2.890 mp

Proprietar: Municipiul Timișoara

Sarcini: -

26. CF 457402 Timișoara

Categorie de folosință: arabil, extravilan

S= 4.655 mp

Proprietar: Municipiul Timișoara

Sarcini: -



Cap. 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Art. 1. Resursele subsolului

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

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Timișoara, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

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

Art. 2. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (Legea 107/1996, art. 15, alin.1).

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (Legea 107/1996, art. 16):

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
- evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape uzate, neepurate sau epurate necorespunzător;
- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;

Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în



conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (Legea 107/1996, art. 20, alin. 3).

Art. 3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Art. 4. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

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

Art. 5. 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 considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie 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 Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 766/1997 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Art. 6. Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.



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

Art. 7. Expunerea la riscuri tehnologice

Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 220kV, LEA 110kV, LEA 20kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare, etc.). Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale lucrărilor edilitare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă.

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

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

Art. 8. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/25.07/1997.

Art. 9. Expunere la riscuri armate

Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (Legea 481/2004, art. 45, alin.2, republicata).

Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comandă este cuprinsă în HG 862/2016.

Art. 10. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele edilitare existente (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică), în sistem centralizat sau în sistem individual. Intabularea construcțiilor va putea fi realizată numai după racordarea acestora la rețelele edilitare existente.

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

Parcelarea loturilor reglementate se va realiza cu respectarea art. 29. Racordurile și,



după caz, extinderea rețelelor tehnico-edilitare aferente parcelelor rezultate se vor realiza etapizat, în condițiile legii, prin grija proprietarilor/beneficiarilor fiecărei parcele

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

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

Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor;

Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare.

Art. 11. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în capitolul 6 al prezentului Regulament.

Art. 12. Procentul de ocupare a terenului

În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001, anexa nr. 2).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului cu construcții să nu depășească:

- Pentru zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvas-industrial, comerț en gros: **POTmax = 60%**

Art. 13. Coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederile specifice din aliniamentele de mai jos.

În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței



construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001, anexa nr. 2).

Coeficientul de utilizare a terenului este:

- **CUT_{maxim} = 1,20**

Art. 14. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al localității și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească (Legea 33/1994, republicată).

Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (Legea 33/1994, republicată).

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (Legea 33/1994, republicată).

Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (Legea 255/2010, art. 2):

- lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare;
- lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
- lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;



6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 15. Orientarea față de punctele cardinale

Având în vedere funcțiunile propuse, nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Art. 16. Amplasarea față de drumuri publice

Se va respecta art. 18 din Regulamentul General de Urbanism HG 525/1996 cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

Amplasarea corpurilor de clădire față de drumurile publice se va realiza în conformitate cu planșa de Reglementări Urbanistice aferentă PUZ.

Art. 17. Amplasarea față 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 față de aliniamentul străzilor se va face conform aliniamentului propus în Planșa de Reglementări Urbanistice aferentă PUZ.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterrane, putând coincide cu limitele de proprietate.

În cadrul zonelor reglementate, clădirile se vor amplasa respectând retragerea de minim **5,00 m** față de aliniament.

În cazuri justificate tehnic sau funcțional, retragerea față de aliniament poate fi mai mare de 5,00 m, cu condiția menținerii coerenței frontului stradal.

Pentru lotul 1, parcela 23, aliniamentul față de strada nou propusă pe latura sud-vestică, cu profil de 17m, se suprapune cu zona de protecție a rețelei DELGAZ Grid. Aliniamentul stradal pentru această latură va respecta zona de protecție a rețelei DELGAZ Grid, conform planșei de Reglementări.

Spațiul de retragere față de aliniament va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejurimi, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, cu excepția zonei de protecție a rețelei DELGAZ Grid din cadrul lotului 1.

Este permisă depășirea limitelor de implantare cu balcoane cu condiția respectării prevederilor codului civil și HG 525/1996.

Art. 18. Amplasarea în interiorul parcelei, amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare conform planșei de Reglementări urbanistice.

**Pentru LOT 1, se vor respecta :**

- Retragera zonei de implantare la 5m față de circulațiile propuse pe toate laturile parcelelor;
- Retragera zonei de implantare față de limitele laterale ale loturilor cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m;
- Retragera zonei de implantare față de limitele posterioare ale loturilor cu o distanță mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6m;
- Amplasarea unei zone verzi de protecție față de magistrala de transport a gazului (conform planșei „Reglementări urbanistice propuse”)
- Nu se admit calcane spre vecini.
- 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.
- În cazul parcelărilor se vor respecta retragerile obligatorii :
 - față de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere cu o distanță mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6m;
 - retragerile laterale între parcelele rezultate în urma dezmembrării vor fi de minim $h/2$, unde h este înălțimea clădirii la atic/cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m.

Pentru LOT 2, se vor respecta :

- Retragera zonei de implantare la 5m față de circulațiile propuse pe toate laturile parcelelor;
- Retragera zonei de implantare față de limitele laterale ale loturilor cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3m;
- Retragera zonei de implantare față de limitele posterioare ale loturilor cu o distanță mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6m;
- Amplasarea unei zone de protecție constituită sub formă de culoar verde cu lățimea de 20,7m, în lungul canalului de desecare HCn 1300 (conform planșei „Reglementări urbanistice propuse”);
- Nu se admit calcane spre vecini.
- 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.
- În cazul parcelărilor se vor respecta retragerile obligatorii :
 - față de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere cu o distanță mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6m;
 - retragerile laterale între parcelele rezultate în urma dezmembrării vor fi de minim $h/2$, unde h este înălțimea clădirii la atic/cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m.

LOT 3

CF 457145 și CF 455702 din lotul 3, vor fi în întregime asimilate în noul profil al drumului de exploatare existent De 1293 (CF 455907), al cărui profil este prevăzut a fi mărit la 24m conform PUG aprobat prin HCL 457/2023. Tot din lotul 3 face parte și CF 457307 care va fi asimilat unui nou profil stradal.



LOT 4

CF 457072, CF 457039 și CF 457402 din lotul 4, vor fi în întregime asimilate în noul profil al drumurilor de exploatare existente De 1238 și De 1249, prevăzut a fi mărit la 17m conform PUZ aprobat prin HCL 253/2012.

Amplasarea mai multor corpuri de clădiri pe aceeași parcelă se va face respectând condițiile:

Corpurile de clădiri se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare conform planșei Reglementări urbanistice aferentă PUZ, cu condiția ca distanța minimă între fațadele celor două corpuri de clădire să fie de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6m.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 19. Accesuri carosabile

- Se va asigura obligatoriu minim 1 acces carosabil pe parcelă;
- În situația în care loturile reglementate prin prezenta documentație vor fi parcelate, cu respectarea condițiilor prevăzute la art. 29, extinderea drumului de acces până la frontul fiecărei parcele rezultate se poate realiza etapizat, cu condiția asigurării continuității și a caracteristicilor tehnice ale profilului stradal public propus prin prezenta documentație;
- Accesurile propuse în planșele de Reglementări și Mobilare nu sunt fixe, ele pot fi adaptate în funcție de necesități și vor fi configurate și avizate la faza Autorizație de Construire în baza unui proiect întocmit de inginer de specialitate și avizat de forurile de specialitate din cadrul UAT-ului;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă;
- Circulațiile interioare parcelor vor avea 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 P118-1/ 2025;
- Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Este permis ca două parcele alăturate din cadrul aceleiași zone funcționale să folosească accesurile carosabile în comun, acolo unde este cazul, în baza unei servituți de trecere;
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accesuri pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute;

Art. 20. Accesuri pietonale

- Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri;
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării



accesurilor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel;

- În cazul în care accesurile pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică;
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Este permis ca două parcele alăturate din cadrul aceleiași zone funcționale să folosească accesurile pietonale în comun, acolo unde este cazul, în baza unei servituți de trecere;
- Pentru amenajările pietonale și aleile semicarosabile se recomandă utilizarea stratificărilor permeabile;

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 21. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel: beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta nu are capacitatea necesară (dacă e cazul);
- Pentru echiparea construcțiilor propuse prin prezentul proiect P.U.Z., se vor realiza branșamente la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă sau branșamente la extinderile de rețele tehnico-edilitare propuse;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori, conform Planului de Acțiune asumat;
- Intabularea clădirilor noi este condiționată de existența racordului la utilități.

Art. 22. Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează parțial sau în întregime, după caz, pe terenuri aflate în domeniul public de către investitor, conform planului de acțiune asumat;
- Branșamentele se vor realiza de către proprietarii parcelor;
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza în subteran;
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a



poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu planul de acțiune.
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

Art. 23. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate privată a operatorilor locali, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 24. Alimentare cu apă, canal

Rețea canalizare menajeră

- Apele uzate menajere de la construcțiile propuse se vor colecta în sistemul centralizat de canalizare a localității Timișoara, în conducta D=800 mm, existentă pe strada Ioan Slavici intersecție cu Ovidiu Cotruș;
- Sistemul de canalizare propus are drept scop de a colecta și transporta apa uzată menajeră în condiții de siguranță privind poluarea solului și a apei subterane;
- Apele uzate menajere de la imobilele ce se vor edifica se vor descărca în canalizarea propusă prin intermediul a câte unui racord de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețea alimentare cu apă

- Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, existentă pe strada Anton Bacalbașa intersecție cu Ovidiu Cotruș Ø 600mm. Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii;
- Rețeaua de apă se va echipa și cu hidranți de incendiu supraterani;
- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal.

Rețea canalizare pluvială

- Sistemul de canalizare pluvial propus are drept scop colectarea și transportarea apei pluviale în condiții de siguranță;
- Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate sau vor fi deversate în canalele ANIF.
- Apele pluviale provenite de pe străzile propuse din zona PUZ, vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială propusă, trecute printr-un separator de nămol și



hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție

Art. 25. Alimentare cu energie termică

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin pompe de căldură și/sau centrală termică proprie, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Art. 26. Rețea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă;

Art. 27. Alimentarea cu energie electrică

- Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate.

Art. 28. Telecomunicații

- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

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

Art. 29. Dezmembrări, unificări, operațiuni de parcelare

În cazul în care se doresc dezmembrări sau unificări ale terenurilor acestea sunt permise cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte, următoarele condiții:

- Să aibă front la stradă;
- Lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30m;
- Adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă, cu excepția parcelelor cu două fronturi;
- Suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp;
- Să aibă formă regulată.

Dezmembrarea pentru utilitate publică: pentru parcele aferente construcțiilor utilitare (post trafo, instalații edilitare, etc.) se permite dezmembrarea terenului aferent fiecărei construcții indiferent de formă sau suprafață.

În cazul eventualelor dezmembrări sau unificări, indicii urbanistici se vor raporta la suprafața fiecărui lot, fără a depăși indicii urbanistici maximali reglementați prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Extinderile rețelelor edilitare, bransamentele, respectiv extinderea drumurilor de acces până în dreptul parcelelor dezmembrate se poate realiza etapizat, în funcție de necesități.

**Art. 30. Înălțimea construcțiilor**

- Regimul de înălțime va fi corelat cu planșa de Reglementări urbanistice.
- Se admit nivele parțiale (subpante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă reglementată.
- Regimul maxim de înălțime admis este: **maxim (1-1-5S)+P+4E+Er**
- Înălțimea maximă a construcțiilor: **$H_{\max. \text{ cornișă}} = 21,00 \text{ m}$, $H_{\max.} = 25,00 \text{ m}$.**

Art. 31. Aspectul exterior al construcțiilor**a) Dispoziții generale**

- Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din Regulamentul General de Urbanism privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Sunt interzise construcțiile pastişe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie 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.

b) Fațade

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Adoptarea unui stil de arhitectură contemporan, simplu, fără elemente decorative abundente.
- Firmele comerciale sau necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul de Urbanism al noului PUG.

c) Acoperișuri

- Construcțiile vor avea învelitori de tip terasă sau tip șarpantă, cu pante de până la 30%, cu condiția încadrării în $H_{\max}$ a coamei rezultate.
- Învelitorile extinderilor, a corpurilor auxiliare sau ale spațiilor de depozitare vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceleași materiale și tipologie.



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

Art. 32. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub/supraetajate, sau integrat, în clădirile comerciale;
- Proiectarea construcțiilor destinate parcajelor supraetajate și subterane se face cu respectarea legislației în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor. Se vor respecta:
 - NP 24-2022 – Normativ pentru proiectarea parcajelor;
 - NP 25-97 – Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane;
 - NP 127-2009 – Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
 - P118-1/2025– Normativ pentru siguranța la foc a construcțiilor.
- Se recomandă realizarea spațiilor (închise și acoperite) destinate depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă;
- Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normelor în vigoare;
- Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- În cazul clădirilor nerezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice (Legea 372/2005, art. 15);
- În cazul parcarilor la sol, la fiecare 6 locuri de parcare se va prevedea un spațiu verde, plantat cu un arbore.

Art. 33. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor;
- Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu **minim 20%** din suprafața parcelelor rezultate;
- Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a suprafețelor libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale;
- Spre stradă/ spațiul public, în zonele de retragere față de aliniament (grădina de față), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Parcajele la sol vor beneficia de un arbore la fiecare 6 locuri de parcare;
- Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare



- funcționării investițiilor;
- Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (OUG 195/2005, art. 71, alin. 1);
 - Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alineatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (OUG 195/2005, art. 71, alin. 2).

Art. 34. Împrejmuiri

- Împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale;
- În cazul în care se dorește realizarea unor împrejmuiri, înălțimea admisă față de drumurile publice este de maximum 2,20m de la nivelul trotuarului (terenului), Împrejmuirile se vor realiza din materiale transparente;
- Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 40cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public
- Nu se admite utilizarea materialelor opace de tipul panourilor din beton.
- În cazuri bine justificate și numai din considerente fonice, se acceptă garduri pline.

Cap. 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Art. 35. Zone și subzone funcționale

Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zonă de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) (anexa la Legea 350/2001).

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Teritoriul zonei studiate este compus din următoarele zone funcționale:

1. SzEm - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros

Această zonă este dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasi-industrial, comerțului engros, cu materiale de construcție, etc.

2. SzTVe - Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Această zonă se constituie sub formă de culoar verde, în lungul cursurilor de apă și a canalelor de desecare.



3. SzVpr - Zonă verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră

Această zonă este destinată spațiilor verzi cu rol de protecție față de rețelele magistrale de transport a energiei electrice și a gazului metan.

4. SzV - Zonă spații verzi la sol fără construcții subterane

Această zonă este destinată zonelor verzi la sol fără construcții subterane (deep green).

5. SzCR - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Cap. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SzEm- Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros

- Lot 1, Lot 2 -

Art. 36. Utilizări permise:

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasi-industrial, comerțului en-gros, cu materiale de construcție etc.: producție industrială și activități complementare- administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, etc.- direct legate de funcția de bază:

- producție industrială/ cvasi-industrială/ manufacturieră și activități complementare- administrative, de depozitare, de desfacere, de prezentare etc.- direct legate de funcția de bază
- servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, manufacturier, comercial;
- producție industrială - hală de producție, atelier, laboratoare
- activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club - exclus locuințe)
- sediu / punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe - administrative, de depozitare, comerciale
- comerț en-gros, comerț cu materiale de construcții
- mică producție
- depozitare, logistică, distribuție și desfacere Parc de activități
- infrastructură și spații destinate IMMuri-lor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial
- parc de activități
- centru de cercetare și formare profesională
- incubator de afaceri
- bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri
- instalație de transfer intermodal de mărfuri
- centru de colectare și depozitare fier vechi
- centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile
- autoservice, spălătorie auto



- stație de combustibili cu servicii aferente
- spații verzi amenajate;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei, cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă 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 majoră;
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări la sol, parcări la subsol, parcări supraetajate, stații de încărcare vehicule electrice;
- împrejurimi;
- platforme colectare deșeuri menajere;

Art. 37. Utilizări permise cu condiții:

- Infrastructura tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.
- garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizate astfel încât să nu perturbe traficul.
- sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei
Funcțiunile propuse vor respecta următoarele condiții:
- să aibă posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente funcțiunilor;
- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru funcțiunea propusă;

Art. 38. Interdicții temporare de construire:

- până în momentul îngropării liniei LEA 110kV și a liniei LEA 20kV ce traversează lotul 2, se instituie interdicție temporară de construire, inclusiv parcări, împrejurimi și depozitare, pe zona de siguranță și protecție aferentă (18,50m de o parte și de alta a liniei LEA 110kV, respectiv 12m de o parte și de alta a liniei LEA 20kV) conform planșei de Reglementări urbanistice.

Art. 39. Utilizări interzise:

- construcții cu funcțiunea de locuire de orice fel (individuală, înșiruită, colectivă, etc.);
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecție mediului în vigoare;
- comerț en-detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre.
- garaje în clădiri provizorii
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- construcții provizorii de orice natură
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.



- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.;

SzTVe - Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- Lot 2

SzVpr - Zonă verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră
- Lot 1

Art. 40. Utilizări permise:

- spații verzi amenajate;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;
- mobilier urban specific, amenajări peisagere de orice fel;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei;
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

Conform Legii 24/2007 republicată și actualizată, art. 18, alin. 7, în procent de max. 10% din suprafața parcelei se pot amplasa:

- alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare;
- spații pentru întreținere;

Art. 41. Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele anterioare.



SzV - Zonă spații verzi la sol fără construcții subterane **- Lot 1 -**

Art. 42. Utilizări permise:

- spații verzi amenajate pe solul natural, fără construcții subterane;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;
- mobilier urban specific, amenajări peisagere de orice fel;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei;
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

Conform Legii 24/2007 republicată și actualizată, art. 18, alin. 7, în procent de max. 10% din suprafața parcelei se pot amplasa:

- alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare;
- spații pentru întreținere;

Art. 43. Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele anterioare;
- în perimetrul destinat acestei zone, este interzisă realizarea construcțiilor subterane.

SzCR - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente **- Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4 -**

Art. 44. Utilizări permise:

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, piste pentru bicicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție);
- mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la parcele din domeniul public;
- accese auto pentru parări subterane, supraetajate și supratere;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei, subterane sau supratere;
- stații de încărcare vehicule electrice;

Art. 45. Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolul anterior.



Cap. 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr. 2 la Legea 350/2001).

Teritoriul zonei studiate este cuprins într-o singură Unitate Teritorială de Referință.

În cadrul P.U.G. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. Timișoara nr. 457 din 17.10.2023 terenul este încadrat în zona TDA: terenuri cu destinație agricolă-arabil, pășuni, fânețe. Prin prezenta documentație se propune un nou caracter zonei: Em- Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi industrial, comerț en gros.

Cap. 6. DISPOZIȚII FINALE

Art. 46. Procesele de aprobare și autorizare

- Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, în cazul în care legea nu dispune altfel (Legea 50/1991, art.1, alin. 1);
- Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii (Legea 50/1991, art.2, alin. 2);
- Se pot executa fără autorizație de construcție lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, prevăzute la art.11 din Legea 50/1991. În condițiile legii, nu se emit autorizații provizorii (L 50/1991, art.7, alin. 11);
- Pentru obținerea unor construcții de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor (deci și în procesul de autorizare) a următoarelor cerințe esențiale:
 - a) rezistență mecanică și stabilitate;
 - b) securitate la incendiu;
 - c) igienă, sănătate și mediu;
 - d) siguranța în exploatare;
 - e) protecție împotriva zgomotului;
 - f) economie de energie și izolare termică; (Legea 10/1995, art. 5)
- Nivelul și cerințele esențiale de calitate se vor stabili de către proiectanți și investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglementărilor în vigoare.
- Verificarea proiectelor pentru execuția construcțiilor, în ceea ce privește respectarea reglementărilor tehnice referitoare la cerințele esențiale de calitate, se va face numai de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, alții decât specialiștii elaboratori ai proiectelor (Legea 10/1995, art. 13, alin. 1);
- Este interzisă autorizarea obiectivelor ce nu se înscriu în nivelul și cerințele esențiale de calitate minime, prevăzute în reglementările în vigoare, și/sau neverificate în condițiile aliniatului precedent.

**Art. 47. Detalieri prin planuri urbanistice de detaliu**

- Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate (Legea 350/2001, art. 48, alin. 1);
- Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitecturală volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice (Legea 350/2001, art. 48, alin. 2);
- Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal (Legea 350/2001, art. 48, alin. 3);
- Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire (Legea 350/2001, art. 56).

Art. 48. Modificări ale Planului urbanistic zonal

- Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar prin aceeași procedură ca în cazul aprobării sale inițiale, împreună cu Planul urbanistic zonal;
- În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobate sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:
 - să respingă cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, în mod justificat;
 - să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;

Art. 49. Litigii

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



Cap. 7. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

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

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor succeda aprobarea PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
arh. Paula Candroi

Razvan-
Gabriel
Negrisanu

Digitally signed by
Razvan-Gabriel
Negrisanu
Reason: specialist
RUR DZ0E
Date: 2026.09.29
11:41:10 +03'00'

Specialist RUR,
arh. Răzvan Negrișanu