

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**Denumirea lucrării:  
PLAN URBANISTIC ZONAL**

**P.U.Z. PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE,  
DEPOZITARE, SERVICII SI BIROURI  
Intravilan Timișoara cad 443123  
S. totala = 25.100 mp**

**Beneficiari:  
BUGA VIOREL și BUGA LAURA**

**Proiectant general:  
S.C. TERNAR S.R.L., Arh. Simon Gabriel Mihai**

**Data elaborării:  
Ianuarie 2025**

**Faza de proiectare:  
P.U.Z.**

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul administrativ al municipiului Timișoara.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. **PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII SI BIROURI**, C.F. 443123, teren arabil intravilan, municipiul TIMIȘOARAi, județul Timiș și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare și sta la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (Certificate de Urbanism, respectiv Autorizații de Construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local al municipiului TIMIȘOARA, se aprobă prin hotărârea Consiliului Local pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Timișoara prin care acest Regulament Local de Urbanism a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism.

1.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal –“PUZ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII SI BIROURI CF C.F. 443123, teren arabil intravilan municipiul Timișoara, județul Timiș.

1.5. Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal - “PUZ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII SI BIROURI, C.F. 443123, teren arabil intravilan municipiul Timișoara, județul Timiș, pe care îl explicitează și detaliază.

### **2. BAZA LEGALĂ**

La elaborarea prezentului Regulament Local de Urbanism s-au respectat în principal următoarele acte normative:

Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 457/2023.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.

Hotărârea de guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – indicativ GP038/99 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.

Codul civil.

Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.

Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Legea nr. 114/1996, privind locuințele, republicată.

Alte acte normative conexe

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal –“PUZ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII SI BIROURI, C.F. 443123, teren arabil intravilan municipiul Timișoara, județul Timiș împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, notat în C.F. după cum urmează :

**C.F. 443123, nr cad 443123 în suprafață de 25.100 mp, teren arabil în intravilanul municipiului TIMIȘOARA (TEREN ARABIL ÎN INTRAVILAN), proprietari BUGA VIOREL și BUGA LAURA**

Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. – Pr. Nr.246/2023, întocmit de către proiectant general S.C. TERNAR SRL, după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi împrejmuit, prin grija beneficiarului.

Zonificarea funcțională a conceptului nou propus a fost exprimată grafic prin planșa "U03 Reglementări urbanistice zonificare". Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele stabilite sunt expuse în capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism, în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și a anexelor sale aferente P.U.G. Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/2023

Terenul reglementat are următoarele unități și subunități funcționale:

- S<sub>Ei</sub> - Subzonă de activități economice cu caracter industrial (parcelele nr.1-7) – 22186 m<sup>2</sup> ;
- subzonă căi de comunicație drumuri publice - 2914 m<sup>2</sup>

## **ii. reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

#### **4.1. Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

#### **4.2. Resursele subsolului**

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

#### **4.3. Resursele de apă**

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament Local de Urbanism este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărie 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 gospodărie și de captare a apelor.

#### **4.4. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

Autorizarea executării construcțiilor și a 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.

#### **4.6. Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

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

#### **5.1. 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 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.R. 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.

## 5.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrarilor Publice si Administratiei.

Terenurile ce compun prezentul amplasament pentru care a fost inițiat Planul Urbanistic Zonal, **nu sunt expuse la riscuri naturale**, respectiv **riscuri seismice, alunecări de teren sau inundații**.

## 5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor sau lucrărilor de orice fel în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este permisă doar cu acordul administratorului rețelei.

## 5.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat este deservit de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz și energie electrică.

Funcțiunile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **nu sunt generatoare de riscuri tehnologice**.

## 5.5. 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 publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Se vor aplica principiile conceptului de cladiri nZEB, clădiri cu performanțe energetice foarte ridicate. Cantitatea de energie pe care acestea o utilizează provine de asemenea în mare măsură din resurse regenerabile produse în proximitate sau chiar pe terenul aferent construcției.

## 5.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

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 capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

## 5.7. Obiective de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal „PUZ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII SI BIROURI”, C.F. 443123, teren arabil intravilan municipiul Timișoara, județul Timiș sunt expuse în părțile scrise și desenate aferente acestei lucrări și se referă la amenajarea străzilor propuse în vederea asigurării unei legături rutiere corespunzătoare cu strazile existente, aprobate prin alte documentatii de urbanism.

## 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

### 6.1. Asigurarea condițiilor de însoțire și confort psihologic

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- a) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- b) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- c) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației.
- d) STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

### 6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare).
- Legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

### 6.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Autorizarea construcțiilor se va realiza în condițiile art.23 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- e) Codul Civil art. 622.
- f) Legea protecției mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- g) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- h) O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor
- i) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare și avizare sanitară.
- j) Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- k) Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităților.
- l) STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de cicliști, prescripții de proiectare.

### 6.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile se vor autoriza în condițiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism și cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- m) Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- n) Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare.
- o) Legea protecției mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).

- p) O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- q) Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- r) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- s) P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

### 7.1. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile

Autorizarea construcțiilor se va face, în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile, în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative.

- t) Codul civil art. 616-619.
- u) Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor.
- v) Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- w) Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- x) Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- y) Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- z) Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1.
- aa) Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- bb) C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- cc) P 118-99 - normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- dd) STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

### UTILIZĂRI PERMISE

ee) Construcții și amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

### UTILIZĂRI PERMISE cu condiții

ff) Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

### UTILIZĂRI INTERZISE

gg) Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

### 7.2. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor pietonale.

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la accesele pietonale și de asemenea condițiile următoarelor legi și acte normative:

hh) Codul Civil - art. 616-619.

- ii) Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- jj) Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- kk) Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - Anexă.
- ll) CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.
- mm) C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație în localități și în zonele de influență.
- nn) P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- oo) STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale și piste de cicliști. Prescripții de proiectare.

### **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.**

Asigurarea echipării edilitare a construcțiilor va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirea condițiilor articolelor 27, 28 și 29 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative.

- pp) Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- qq) Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
- rr) Legea protecției mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
- ss) O.G.R. nr. 10/1995 privind creșterea competenței autorităților publice locale pentru aprobarea documentațiilor tehnico economice ale investițiilor de interes județean sau local.
- tt) Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- uu) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- vv) Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- ww) P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- xx) 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
- yy) NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.
- zz) S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.
- aaa) STAS 9570/1 - Marcarea și reparare rețelelor de conducte și cabluri în localități.
- bbb) S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- ccc) STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

### **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.**

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 3 din Regulamentul General de Urbanism.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se dorește generarea unei zone pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri, în cadrul municipiului Timișoara. Se propune divizarea terenului în 8 loturi, dintre care 7 vor avea funcțiunea de S\_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial, 1 parcelă pentru căi de

comunicație - drumuri publice conform planșei U03 Reglementări urbanistice zonificare. Astfel, terenul se reglementează ținând cont de următorii factori, după cum urmează:

- S<sub>Ei</sub> - Subzonă de activități economice cu caracter industrial (parcelele nr.1-7) – 22186 m<sup>2</sup> ;
- subzonă căi de comunicație drumuri publice - 2914 m<sup>2</sup>

#### 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Se vor respecta condițiile aplicării prevederilor articolului 34 și anexa 6 și a articolului 35 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

ddd) Codul Civil art. 607-6089, art. 590-601, art. 606, art. 611, art. 622.

eee) Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

fff) Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului.

ggg) Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

hhh) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.

### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.**

#### 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din cadrul parcelelor propuse pe imobilul 443123 delimitate de cana HCn 187 la nord, teren pentru drum cu nr cad 451267 la vest, teren agricol în intravilan cu nr cad A743/3/4/2 la est, drum de exploatare DE 743/3/1 la sud.

Limita zonei studiate este figurată în planșele U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 25100mp.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșele U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

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

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 60%.

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

### **PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE**

#### **Conținutul Regulamentului**

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

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

- art. 1 – tipurile de subzone funcționale
- art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

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

- art. 4 – utilizări permise
- art. 5 – utilizări permise cu condiții
- art. 6 – interdicții temporare
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

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

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art. 13 – amplasarea față de aeroporturi
- art. 14 – amplasarea față de aliniament
- art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

- art. 16 – accese carosabile
- art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

- art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

- art. 21 – parcelare
- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri cu referire la:

- art. 25 – parcaje
- art. 26 – spații verzi
- art. 27 – împrejmuiri.

## **Cap. 1 Generalități**

### **Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională**

Se propune:

- S\_Ei - Subzonă de activități economice cu caracter industrial - mari unități industriale pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri.

### **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Funcțiunea dominantă a zonei : Activități economice cu caracter industrial, spații de depozitare, zonă circulații, servicii și birouri.

Zona este compusă din terenuri pe care se află spații administrative și sau sedii pentru activități comerciale, unități de producție, spații de depozitare produse nepoluante, nepericuloase și neexplozive.

**Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

1. servicii
2. spații verzi amenajate
3. plantații de protecție
4. accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
5. rețele tehnico – edilitate și construcții aferente.

**Cap. 2 Utilizarea funcțională**

**Art. 4. Utilizări permise.**

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:

- producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc.

lista utilizărilor / activităților :

Producție industrială - hală de producție, atelier, laborator etc.

Activități de producție panificație, patiserie, cofetărie și alte activități din industria alimentară

Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc - 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 etc Infrastructură și spații destinate IMM-uri-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

Autoservice, spălătorie auto Stație de combustibili cu servicii aferente

- servicii de tip industrial sau cvasi-industrial

lista utilizărilor / activităților :

Comerț en-gros,

comerț cu materiale de construcții

Mică producție

Depozitare,

logistică,

distribuție și desfacere

Parc de activități

Service auto,

spălătorie auto,

stație de carburanți și servicii

- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasi-industrial - administrative, de depozitare, comerciale etc.
- incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial
- formare profesională
- poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare etc.

**Pr. nr. 246/2023 – PUZ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE,**

**SERVICII SI BIROURI** - intravilan Timișoara,  
C.F. 443123 nr. cad. 443123, S teren=25.100m<sup>2</sup>  
Beneficiari BUGA VIOREL și BUGA LAURA

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

- Construcțiile ce urmează a fi edificate prin acest PUZ nu vor putea fi intabulate (prin eliberarea certificatului de atestare a existenței construcțiilor necesare intabulării în cartea funciară la OCPI) decât după realizarea drumului de acces din DN6, drum care va fi cedat cu titlu gratuit către Primăria Municipiului Timișoara conform Avizului Comisiei de Circulație a Municipiului Timișoara;
- Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin P.U.Z. ca zone de servire special instituite.
- Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

#### **Art. 6. Interdicții definitive de construire**

- Locuire de orice tip.
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc. înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- 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.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.;

### **Cap. 3 Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

#### **3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

Se va ține cont de zona drumurilor propuse.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

**Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**

Amplasamentul este situat în apropierea aeroportului utilitar Cioca Timișoara în zona II de referință Aerodrom Cioca.

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

Nu este cazul.

**Art. 14. Amplasarea față de aliniament**

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face la minimum 5m față de front respectând aliniamentul propus în planșele U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE.
- Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei**

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
  - Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragera minimă este de 6.
  - Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform P.U.G. Timișoara (vezi P.U.G. planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).
  - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul) și a codului civil.
- **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 10 m.
- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă** existente aflate la stradă va respecta următoarele condiții :

Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte măsurată la cel mai înalt punct al aticului, dar nu mai puțin de 6 m.

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

#### **Art. 16. Accese carosabile**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **Art. 17. Accese pietonale**

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

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:

- realizării de soluții de echipare în sistem individual
- în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului

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

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

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

#### **Alimentare cu apă-canal**

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale municipiului Timișoara.

#### Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere.

#### Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la societatea S.C. DELGAZ S.A..

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

#### Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

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

#### Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul sau alți operatori de rețele de telecomunicații vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

#### Rețea TVC

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

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

#### **Art. 21. Parcelarea**

Operații de divizare sunt permise doar 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 50 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp
- să aibă formă regulată

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- **regimul de înălțime general al construcțiilor este în funcție de nevoile tehnologice pentru halele de producție respectiv (1+2S)+P+4E+R (pentru alte funcțiuni decât cele de producție)**
- **Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 21,00 m la coamă, respectiv cota absolută maximă de 111,15 m (90,15 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 21,00 m înălțimea maximă a construcțiilor)**
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii
- se pot realiza subsol sau demisol, în condițiile în care studiul geotehnic o permite.

## Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

### a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se recomandă utilizarea cu precădere a materialelor de construcție specifice zonei.

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

### b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

Fațadele vor trebui să reflecte funcțiunea, atât prin materiale, tehnologii de finisare propuse, cât și prin culorile folosite.

### c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante mici sau învelitori tip terasă.

Învelitorile extinderilor construcțiilor principale, ale spațiilor de depozitare sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceleași materiale și aceeași tipologie.

## Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter industrial

Procentul de ocupare a terenului maxim admis, definit ca raport între suprafața construită la sol și suprafața terenului de amplasament este :

**P.O.T. maxim = 60%**

Coeficientul de utilizare a terenului maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este :

**C.U.T. maxim = 1,20**

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

#### **Art. 25. Parcaje**

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

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supraterrane, sau integrat, în clădirile comerciale.

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 normativelor în vigoare și a anexei nr.2 din Regulamentul Local de Urbanism al PUG Timișoara.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează :

În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40m

Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm AU - aria utilă a clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcțiune.

Funcțiuni industriale

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 80 mp AU

Pentru vehiculele aferente activității economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia

#### **Art. 26. Spații verzi**

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.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

În funcție de necesarul și prevederile proiectelor de specialitate pentru rețele edilitare și gestionarea apelor industriale și pluviale se vor prevedea bazine de retenție a apelor în mod natural, care vor fi considerate ca parte a spațiilor libere și plantate.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

#### **Art. 27. Împrejmuiri**

Este permisă autorizarea următoarelor tipuri de împrejmuiri :

Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 3 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 3 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Soluția urbanistică adoptată se va înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL – TIMIȘOARA.

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 aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Coordonator Urbanism  
Arh. Gabriel SIMON